



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havnegade 33
Postboks 371
6701 Esbjerg

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 00
www.kpmg.dk

Value Estate Projekt 03 - Berlin ApS

Årsrapport 2012/13

CVR-nr. 30 58 19 38
806720 / CW

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. juli - 30. juni	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for Value Estate Projekt 03 - Berlin 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. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. november 2013

Direktion:

Martin Bruun Jørgensen
Ørnskov

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Value Estate Projekt 03 - Berlin ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Value Estate Projekt 03 - Berlin ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013. 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. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet har tabt hele anpartskapitalen, og derfor er omfattet af bestemmelserne i selskabslovens § 119 om kapitaltab. Forholdet er omtalt i note 4 i årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 30. november 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kim A. Junk
statsaut. revisor

Birgitte Nygaard Jørgensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Value Estate Projekt 03 - Berlin ApS
c/o 5th-Floor
Carl Th. Zahles Gade 12, 5. th
2300 København S

CVR-nr.: 30 58 19 38
Stiftet: 9. maj 2007
Hjemstedskommune: København
Regnskabsår: 1. juli 2012 - 30. juni 2013

Selskabsadministrator

Value Estate A/S

Direktion

Martin Bruun Jørgensen Ørnskov

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havnegade 33
6700 Esbjerg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 30. november 2013 på selskabets adresse.

Dirigent: Martin Bruun Jørgensen Ørnskov

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud efter skat på 46 tEUR (2011/12: 172 tEUR).

Egenkapitalen er pr. 30. juni 2013 endvidere i alt påvirket negativt med 287 tEUR ved markedsværdiregulering af renteswap.

Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt under hensyn til markedsf forholdene.

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter balancedagen solgt ejendommen til en værdi, der overstiger den regnskabsmæssige værdi.

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

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Value Estate Projekt 03 - Berlin ApS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i anden gæld samt i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

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

Drifts- og administrationsomkostninger

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

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

Bruttofortjeneste

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter fra selskabets real- og kreditinstitutter samt valutakursreguleringer.

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.

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommenes forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under poster "Værdiregulering af ejendom".

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.

Selskabsskat og udskudt skat

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 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. juli - 30. juni

Resultatopgørelse

	Note	2012/13	2011/12
			tEUR
Bruttofortjeneste		161.141	114
Værdiregulering af ejendom	3	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af primær drift		161.141	114
Finansielle omkostninger		<u>-207.124</u>	<u>-194</u>
Resultat før skat		-45.983	-80
Skat af årets resultat	2	<u>0</u>	<u>-92</u>
Årets resultat		<u><u>-45.983</u></u>	<u><u>-172</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u><u>-45.983</u></u>	<u><u>-172</u></u>

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Balance

	Note	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
			tEUR
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	3		
Investeringsejendomme		<u>2.713.000</u>	<u>2.713</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.713.000</u>	<u>2.713</u>
Omsætningsaktiver			
Likvide beholdninger		<u>7.333</u>	<u>6</u>
AKTIVER I ALT		<u>2.720.333</u>	<u>2.719</u>

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Balance

	Note	2012/13	2011/12
			tEUR
PASSIVER			
Egenkapital			
	4		
Anpartskapital		500.000	500
Øvrige reserver		-287.053	-334
Overført resultat		-524.157	-478
Egenkapital i alt		-311.210	-312
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
	5		
Realkreditinstitutter		1.630.132	1.668
Kreditinstitutter		500.000	500
		2.130.132	2.168
Kortfristede gældsforpligtelser			
	5		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		37.940	37
Kreditinstitutter		567.783	487
Anden gæld		295.688	339
		901.411	863
Gældsforpligtelser i alt		3.031.543	3.031
PASSIVER I ALT		2.720.333	2.719
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Kontraktlige forpligtelser	7		

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Noter

1 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen, som ikke modtager vederlag.

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	EUR	tEUR
2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>92</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendom</u>
Kostpris 1. juli 2012	<u>3.083.136</u>
Værdireguleringer 1. juli 2012	<u>-370.136</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli 2012	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013	<u><u>2.713.000</u></u>

4 Egenkapital

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Øvrige reserver</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2012	500.000	-334.177	-478.174	-312.351
Årets resultat	<u>0</u>	<u>47.124</u>	<u>-45.983</u>	<u>1.141</u>
Egenkapital 30. juni 2013	<u><u>500.000</u></u>	<u><u>-287.053</u></u>	<u><u>-524.157</u></u>	<u><u>-311.210</u></u>

Selskabet har på balancedagen tabt hele anpartskapitalen og er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119.

Ledelsen har udarbejdet en plan for forbedring af selskabets indtjening på udlejningsdriften og anpartskapitalen forventes således retableret via fremtidig indtjening m.v.

Efter balancedagen har selskabet afhændet investeringsejendommen til en værdi væsentligt over den regnskabsmæssige værdi.

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1. juli 2012	Gæld i alt 30. juni 2013	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter	1.704.702	1.668.072	37.940	1.630.132	1.470.986
Kreditinstitutter	500.000	500.000	0	500.000	500.000
	<u>2.204.702</u>	<u>2.168.072</u>	<u>37.940</u>	<u>2.130.132</u>	<u>1.970.986</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til Berliner Hyp, 1.668 tEUR, er der udstedt ejerpantebrev på i alt 2.050 tEUR, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør 2.713 tEUR.

Endvidere er der givet transport i løbende lejebetalinger.

Til sikkerhed for gæld til Skjern Bank A/S, 1.068 tEUR., er der udstedt ejerpantebreve for i alt 2.500 tEUR, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør 2.713 tEUR.

7 Kontraktlige forpligtelser

Der er med Skjern Bank A/S indgået en renteswap, der fastlåser rentesatsen frem til 30. juni 2017 på langfristede lån på 2.050 tEUR. I forhold til renteniveauet på balancedagen har kontrakterne en negativ værdi på 287 tEUR. Den negative værdi er indregnet i egenkapitalen.