



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havnegade 33
Postboks 371
6701 Esbjerg

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

**Value Estate Projekt 04 - Frankfurt
ApS**

Årsrapport 2012

CVR-nr. 30 55 46 39
806705 / CW

Indhold

| | |
|--------------------------------------|----|
| Ledespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Beretning | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Value Estate Projekt 04 - 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 04 - Frankfurt ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Value Estate Projekt 04 - 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden af det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet har tabt mere end 50 % af anpartskapitalen, og derfor er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119.

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 31. maj 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kim A. Junk
statsaut. revisor

Birgitte Nygaard Jørgensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Value Estate Projekt 04 - Frankfurt ApS
Carl Th. Zahles Gade 12, 5 th
2300 København S

CVR-nr.: 30 55 46 39
Stiftet: 29. juni 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 underskud på -937 tEUR (2010: -964 tEUR), hvilket er utilfredsstillende.

Det negative resultat skyldes blandt andet tab ved indfrielse af sikringsinstrument samt nedskrivning af udskudt skatteaktiv. Resultatet er derudover positivt påvirket af værdiregulering på 28 tEUR.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder som negativt påvirker årsrapporten.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Value Estate Projekt 04 - 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.

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 kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller 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. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

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.

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

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 |
| Bruttofortjeneste | | 223.771 | -66 |
| Personaleudgifter - direktionsvederlag | | 0 | 0 |
| Resultat af primær drift | | 223.771 | -66 |
| Finansielle omkostninger | 1 | -984.230 | -898 |
| Resultat før skat | | -760.459 | -964 |
| Skat af årets resultat | | -176.600 | 0 |
| Årets resultat | | <u>-937.059</u> | <u>-964</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>-937.059</u> | <u>-964</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| | Note | 2012 | 2011 |
|---------------------------------|------|------------------|--------------|
| | | EUR | tEUR |
| AKTIVER | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | | |
| Investeringsejendomme | | <u>9.293.631</u> | <u>9.265</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>9.293.631</u> | <u>9.265</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Udskudt skatteaktiv | | <u>0</u> | <u>177</u> |
| | | <u>0</u> | <u>177</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>84.680</u> | <u>37</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>84.680</u> | <u>214</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u>9.378.311</u> | <u>9.479</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| | Note | 2012 | 2011 |
|---|------|-------------------|---------------|
| | | EUR | tEUR |
| PASSIVER | | | |
| Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital | 3 | 1.000.000 | 1.000 |
| Overførte resultater | | -2.706.225 | -1.769 |
| Egenkapital i alt | | -1.706.225 | -769 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Realkreditinstitutter | 4 | 5.661.667 | 6.009 |
| Gæld til tilknyttet virksomhed | | 4.935.186 | 2.751 |
| | | 10.596.853 | 8.760 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 4 | 124.012 | 80 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 317.370 | 0 |
| Anden gæld | | 46.301 | 1.408 |
| | | 487.683 | 1.488 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 11.084.536 | 10.248 |
| PASSIVER I ALT | | 9.378.311 | 9.479 |
| Kontraktlige forpligtelser og eventualposter | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> | |
|--|---------------------|---------------------------------|-------------------|
| | EUR | tEUR | |
| 1 Finansielle omkostninger | | | |
| Finansielle omkostninger der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 193.257 | 124 | |
| Øvrige finansielle omkostninger | <u>790.973</u> | <u>774</u> | |
| | <u>984.230</u> | <u>898</u> | |
| | | | |
| 2 Materielle anlægsaktiver | | | |
| | | Investe- ringsejen- domme | |
| Kostpris 1. januar 2012 | | <u>9.786.825</u> | |
| Værdireguleringer 1. januar 2012 | | -521.577 | |
| Årets reguleringer | | <u>28.383</u> | |
| Værdireguleringer 31. december 2012 | | <u>-493.194</u> | |
| Ned- og afskrivninger 1. januar 2012 | | <u>0</u> | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012 | | <u>9.293.631</u> | |
| | | | |
| 3 Egenkapital | | | |
| | Anparts- kapital | Overført resultat | I alt |
| Egenkapital 1. januar 2012 | 1.000.000 | -1.769.166 | -769.166 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>-937.059</u> | <u>-937.059</u> |
| Egenkapital 31. december 2012 | <u>1.000.000</u> | <u>-2.706.225</u> | <u>-1.706.225</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

| | 2012 | 2011 |
|---|-----------------------|------------------|
| | EUR | tEUR |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Gæld primo | 8.760.061 | 8.365 |
| Låneprovenu ved låneomlægning/på lån optaget i året | 7.970.280 | 552 |
| Afdrag og indfrielse i året | -6.009.476 | -77 |
| Heraf kortfristet del | <u>-124.012</u> | <u>-80</u> |
| | <u>10.596.853</u> | <u>8.760</u> |
| Af prioritetsgæld forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb | <u>10.270.592</u> | <u>8.360</u> |

Ovenstående består af gæld til realkreditinstitutter og gæld til tilknyttede virksomheder.

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter

Kontraktlige forpligtelser

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

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 5.786 tEUR, er der udstedt ejerpantebreve på i alt 7.915 tEUR, der giver pant i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 9.294 tEUR. Derudover er der udstedt ejerpantebreve på 5.900 tEUR i investeringsejendomme, der er ubenyttede pr. 31. december 2012.

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 tEUR)

Value Estate Projekt 02 Frankfurt ApS (Gæld 31. december 2012: 3.673 tEUR)

Selskabet har stillet kaution for Value Estate A/S' bankgæld, der pr. 31. december 2012 udgør 7.028 tEUR.

Endvidere er der stillet sikkerhed i løbende lejebetaling.