

**Value Estate Projekt 04 - Frankfurt ApS**  
**CVR-nr. 30554639**

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

CVR-nr.: 30554639

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **Direktion**

Jesper Bruun J. Ørnskov

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frodesgade 125  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Value Estate Projekt 04 - Frankfurt 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 04 - Frankfurt ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Value Estate Projekt 04 - Frankfurt 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 overskud på 341 tEUR, mod et underskud på 937 tEUR sidste år.

Resultatet er positivt påvirket af gevinst på 556 tEUR, ved salg af selskabets ejendomme.

Selskabet har i regnskabsåret modtaget koncerntilskud på 1.378 tEUR, som er indregnet på egenkapitalen.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2013 12 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

### 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.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

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

### 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.

### 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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse for 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 EUR</u>	<u>2012 EUR</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>926.091</b>	<b>223.771</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(445.703)	(790.973)
<b>Driftsresultat</b>		<b>480.388</b>	<b>(567.202)</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(139.762)	(193.257)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>340.626</b>	<b>(760.459)</b>
Skat af ordinært resultat		0	(176.600)
<b>Årets resultat</b>		<b>340.626</b>	<b>(937.059)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		340.626	(937.059)
		<b>340.626</b>	<b>(937.059)</b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 EUR</u>	<u>2012 EUR</u>
Investeringsejendomme		0	9.293.631
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u>0</u>	<u>9.293.631</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>9.293.631</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>37.907</u>	<u>84.680</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>37.907</u>	<u>84.680</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>37.907</u></u>	<u><u>9.378.311</u></u>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 EUR</u>	<u>2012 EUR</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		(987.729)	(2.706.225)
<b>Egenkapital</b>		<u><b>12.271</b></u>	<u><b>(1.706.225)</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	5.785.679
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	5.252.556
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>11.038.235</b></u>
Anden gæld		25.636	46.301
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>25.636</b></u>	<u><b>46.301</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>25.636</b></u>	<u><b>11.084.536</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><u><b>37.907</b></u></u>	<u><u><b>9.378.311</b></u></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	2		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<b>Virksom- hedskapital EUR</b>	<b>Overført overskud eller underskud EUR</b>	<b>I alt EUR</b>
Egenkapital primo	1.000.000	(2.706.225)	(1.706.225)
Koncerttilskud o.l.	0	1.377.870	1.377.870
Årets resultat	0	340.626	340.626
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>(987.729)</b>	<b>12.271</b>

## Noter

	<b>Investerings- ejendomme EUR</b>
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	9.786.825
Afgange	(9.786.825)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	(493.194)
Tilbageførsel ved afgange	493.194
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

## 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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