

K/S Dortmund Zentrum

CVR-nr. 29 32 09 93

ÅRSRAPPORT 2012

**Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab**

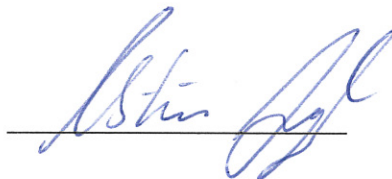
Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

cm@cmrevision.dk
www.cmrevision.dk

CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 6. marts 2013



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	K/S Dortmund Zentrum c/o Victoria Property Management A/S Tuborg Havnevej 19 2900 Hellerup	
	CVR-nr.	29 32 09 93
	Stiftelsesdato	10. januar 2006
	Regnskabsår	1. januar 2012 - 31. december 2012
Bestyrelse	Søren Nielsen Henrik Jeppesen	
Revisor	Chr. Mortensen Revisionsfirma Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen Westenhellweg 2, D-44137 Dortmund, Tyskland.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 udviser et resultat på kr. 5.293.900, og virksomhedens balance pr. 31. december 2012 udviser en balancesum på kr. 100.560.646, og en egenkapital på kr. 19.069.985

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for K/S Dortmund Zentrum.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 6. marts 2013

Bestyrelse


Søren Nielsen


Henrik Jeppesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Dortmund Zentrum

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Dortmund Zentrum for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

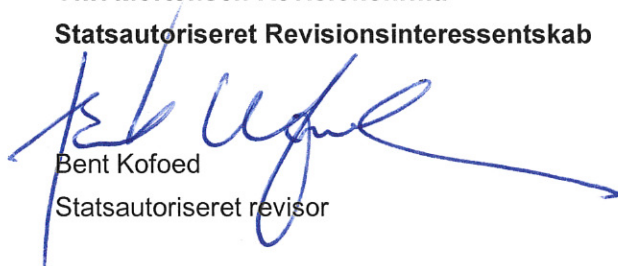
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 6. marts 2013

Chr. Mortensen Revisionsfirma

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab



Bent Kofoed

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Dortmund Zentrum for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændret regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets ejendom er med virkning fra 1. januar 2012 værdiansat som investeringsejendom til dagsværdi, baseret på det forventede driftsafkast, som en følge heraf, reguleres gælden til kursværdi på afslutningstidspunktet. Ændringen af regnskabspraksis har betydet, at årets resultat er forbedret med kr. 4.889.534 og egenkapitalen ultimo formindsket med kr. 1.610.459.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis foretages for at give et mere retvisende billede af aktiver, passiver og den finansielle stilling.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Overskud af investeringsejendom	1	4.948.002	4.630.354
Andre eksterne omkostninger	2	-27.595	-182.900
Personaleomkostninger	3	-4.132	-8.742
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		3.800.000	500.000
Dagsværdireguleringer af gæld		721.958	151.934
Driftsresultat		9.438.233	5.090.646
Finansielle indtægter	4	2.817	67.136
Finansielle omkostninger	5	-4.147.150	-4.055.610
Årets resultat		5.293.900	1.102.172
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.293.900	1.102.172
		5.293.900	1.102.172

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	100.400.000	96.600.000
Materielle anlægsaktiver		100.400.000	96.600.000
Anlægsaktiver		100.400.000	96.600.000
Andre tilgodehavender	7	92.080	104.186
Tilgodehavender		92.080	104.186
Likvide beholdninger		68.566	819.326
Omsætningsaktiver		160.646	923.512
Aktiver		100.560.646	97.523.512

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Passiver			
Virksomhedskapital	8	25.625.000	25.625.000
Kursreguleringer	9	-6.638	56.522
Overført resultat	10	-6.548.377	-11.842.277
Egenkapital		19.069.985	13.839.245
Langfristede gældsforpligtelser	11, 12	80.530.236	81.937.974
Gæld til banker		61.876	695.355
Anden gæld	13	898.549	1.050.938
Kortfristede gældsforpligtelser		960.425	1.746.293
Gældsforpligtelser		81.490.661	83.684.267
Passiver		100.560.646	97.523.512
Eventualforpligtelser	14		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	15		

Noter

	2012	2011
1. Overskud af investeringsejendom		
Husleje	4.885.816	4.711.156
Driftsregnskab, lejer tidligere år	134.287	-21.579
Ejendomsadministrator	-72.101	-59.223
	4.948.002	4.630.354
2. Andre eksterne omkostninger		
Revisorhonorar	46.556	54.561
Administrationshonorar	-59.226	123.381
Andre udgifter	20.794	2.796
Rejseomkostninger	12.743	-2.018
Gebyrer	6.728	4.180
	27.595	182.900
3. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	4.609
Andre personaleomkostninger	4.132	4.133
	4.132	8.742
4. Finansielle indtægter		
Kompl. Dortmund Zentrum ApS	-631	-303
Øvrige renteindtægter	-2.186	-65.991
Valutakursændringer	0	-842
	-2.817	-67.136
5. Finansielle omkostninger		
Pengeinstitutter	6.625	1.927
Lån	4.140.429	4.053.683
Valutakursændringer	96	0
	4.147.150	4.055.610

Noter

	2012	2011
6. Investeringsejendomme		
	2012	2011
Kostpris primo	96.100.000	95.123.833
Ændring som følge af praksisændring	0	976.167
Kostpris ultimo	96.100.000	96.100.000
Opskrivninger primo	500.000	0
Årets opskrivninger	3.800.000	500.000
Opskrivninger ultimo	4.300.000	500.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	100.400.000	96.600.000
Ved fastsættelse af dagsværdi er anvendt følgende afkastkrav	5 %	5 %
7. Andre tilgodehavender		
Fællesregnskab		
Modtaget acontoindbetalinger	-187.765	-133.816
El- og vandafregning	18.253	19.200
Vedligeholdelse	31.083	36.769
Forsikring	7.170	7.486
Ejendomsskat	103.808	92.202
Administration	60.772	0
	33.321	21.841
Andre tilgodehavender		
Merværdiafgift	0	69.210
Mellemregning	13.812	13.135
Forudbetalinger	44.947	0
	58.759	82.345
Andre tilgodehavender	92.080	104.186
8. Virksomhedskapital		
Saldo primo	25.625.000	25.625.000
Saldo ultimo	25.625.000	25.625.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2012	2011	
9. Kursreguleringer			
Kursreguleringer primo	56.522	7.591	
Kursreguleringer i året	-63.160	48.931	
Saldo ultimo	-6.638	56.522	
10. Overført resultat			
Saldo primo	-11.842.277	-5.320.063	
Årets tilgang	5.293.900	1.102.172	
Regulering som følge af praksisændring primo	0	-7.624.386	
Saldo ultimo	-6.548.377	-11.842.277	
11. Langfristede gældsforpligtelser			
Hypothekenbank	64.117.356	64.839.314	
Sparekassen Vendsyssel	16.412.880	17.098.660	
	80.530.236	81.937.974	
12. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Gæld
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	80.530.236	746.000	12.682.886
	80.530.236	746.000	12.682.886
13. Anden gæld			
Merværdiafgift	-56.375		0
Andre skyldige omkostninger	-50.594		-258.817
Skyldige renter	-791.580		-792.121
	-898.549		-1.050.938
14. Eventualforpligtelser			
Kommanditselskabet overtog momsreguleringsforpligtelsen på ejendommen i forbindelse med købet i 2007.			
Kommanditselskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.			
15. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger			
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter kr. 80.047.701 er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2012 udgør kr. 100.400.000.			
Selskabets likvide beholdning kr. 68.566 er pantsat til sikkerhed for bankmellemværende.			