

**K/S Dortmund Zentrum**

CVR-nr. 29320993

**ÅRSRAPPORT 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. marts 2014

---

Christian Lyck  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

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

## K/S Dortmund Zentrum

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomhedsoplysninger</b>	K/S Dortmund Zentrum c/o Habro & Finansgruppen Amaliegade 27 1256 København K	
	CVR-nr.	29320993
	Stiftelsesdato	10. januar 2006
	Regnskabsår	1. januar 2013 - 31. december 2013
<b>Bestyrelse</b>	Søren Nielsen Henrik Jeppesen	
<b>Revisor</b>	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 aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 udviser et resultat på kr. 4.984.291, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 102.546.905, og en egenkapital på kr. 24.055.358.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **K/S Dortmund Zentrum**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. februar 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 2013 - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 27. februar 2013

**Chr. Mortensen Revisionsfirma**

**Statsautoriseret Revisionsinteressentskab**

Bent Kofoed

Statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Dortmund Zentrum for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen 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 gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme 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.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 dagsværdi.

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	2013	2012
<b>Overskud af investeringsejendom</b>	1	<b>5.018.686</b>	<b>5.020.103</b>
Andre eksterne omkostninger	2	-183.536	-99.696
Personaleomkostninger	3	0	-4.132
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.100.006	3.800.000
Dagsværdireguleringer af gæld		2.980.519	721.958
<b>Driftsresultat</b>		<b>8.915.675</b>	<b>9.438.233</b>
Finansielle indtægter	4	1.981	2.817
Finansielle omkostninger	5	-3.933.365	-4.147.150
<b>Årets resultat</b>		<b>4.984.291</b>	<b>5.293.900</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.984.291	5.293.900
		<b>4.984.291</b>	<b>5.293.900</b>

K/S Dortmund Zentrum

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	101.500.000	100.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>101.500.000</b>	<b>100.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>101.500.000</b>	<b>100.400.000</b>
Andre tilgodehavender	7	209.848	92.080
<b>Tilgodehavender</b>		<b>209.848</b>	<b>92.080</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>837.057</b>	<b>68.566</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.046.905</b>	<b>160.646</b>
<b>Aktiver</b>		<b>102.546.905</b>	<b>100.560.646</b>

K/S Dortmund Zentrum

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	8	25.625.000	25.625.000
Kursreguleringer	9	-5.556	-6.638
Overført resultat	10	-1.564.086	-6.548.377
<b>Egenkapital</b>		<b>24.055.358</b>	<b>19.069.985</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11, 12	<b>76.802.608</b>	<b>80.530.236</b>
Gæld til banker		661.343	61.876
Anden gæld	13	1.027.596	898.549
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.688.939</b>	<b>960.425</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>78.491.547</b>	<b>81.490.661</b>
<b>Passiver</b>		<b>102.546.905</b>	<b>100.560.646</b>
Eventualforpligtelser	14		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	15		

## K/S Dortmund Zentrum

### Noter

	2013	2012
<b>1. Overskud af investeringsejendom</b>		
Husleje	5.058.380	4.885.816
Driftsregnskab, lejer tidligere år	0	134.287
Diverse vedligeholdelse	-39.694	0
	<b>5.018.686</b>	<b>5.020.103</b>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Revisorhonorar	35.130	46.556
Administrationshonorar	77.542	12.875
Andre udgifter	55.106	20.794
Rejseomkostninger	4.853	12.743
Gebyrer	10.905	6.728
	<b>183.536</b>	<b>99.696</b>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Andre personaleomkostninger	0	4.132
	<b>0</b>	<b>4.132</b>
<b>4. Finansielle indtægter</b>		
Kompl. Dortmund Zentrum ApS	1.166	631
Øvrige renteindtægter	815	2.186
	<b>1.981</b>	<b>2.817</b>
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Pengeinstitutter	16.063	6.625
Lån	3.915.986	4.140.429
Valutakursændringer	1.316	96
	<b>3.933.365</b>	<b>4.147.150</b>

## K/S Dortmund Zentrum

### Noter

	2013	2012
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Kostpris primo	96.100.000	96.100.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>96.100.000</b>	<b>96.100.000</b>
Opskrivninger primo	4.300.000	500.000
Årets opskrivninger	1.100.000	3.800.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>5.400.000</b>	<b>4.300.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>101.500.000</b>	<b>100.400.000</b>
Ved fastsættelse af dagsværdi er anvendt følgende afkastkrav	5	5
<b>7. Andre tilgodehavender</b>		
<b>Fællesregnskab</b>		
Modtaget acointindbetalinger	-186.507	-187.765
El- og vandafregning	26.546	18.253
Vedligeholdelse	29.785	31.083
Forsikring	7.177	7.170
Ejendomsskat	103.730	103.808
Ejendomsadministration	61.986	60.772
	<b>42.717</b>	<b>33.321</b>
<b>Andre tilgodehavender</b>		
Mellemregning	18.733	13.812
Forudbetalinger	148.398	44.947
	<b>167.131</b>	<b>58.759</b>
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>209.848</b>	<b>92.080</b>
<b>8. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	25.625.000	25.625.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>25.625.000</b>	<b>25.625.000</b>
<i>Resthæftelse:</i>		
	<b>I alt</b>	<b>Pr. andel</b>
Vedtægtsmæssig hæftelse	52.000.000	52.000
Indskudskapital	-25.625.000	25.625
<b>Resthæftelse</b>	<b>26.375.000</b>	<b>77.625</b>

## Noter

	2013	2012	
<b>9. Kursreguleringer</b>			
Kursreguleringer primo	-6.638	56.522	
Kursreguleringer i året	1.082	-63.160	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-5.556</b>	<b>-6.638</b>	
<b>10. Overført resultat</b>			
Saldo primo	-6.548.377	-11.842.277	
Årets tilgang	4.984.291	5.293.900	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-1.564.086</b>	<b>-6.548.377</b>	
<b>11. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Hypothekebank	61.135.978	64.117.356	
Sparekassen Vendsyssel	15.666.630	16.412.880	
	<b>76.802.608</b>	<b>80.530.236</b>	
<b>12. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Gæld</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	76.802.608	746.000	11.936.880
	<b>76.802.608</b>	<b>746.000</b>	<b>11.936.880</b>
<b>13. Anden gæld</b>			
Merværdiafgift	150.309	56.375	
Andre skyldige omkostninger	90.718	50.594	
Skyldige renter	786.569	791.580	
	<b>1.027.596</b>	<b>898.549</b>	

**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. 79.783.127 er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2013 udgør kr. 101.500.000.

Selskabets likvide beholdning kr. 68.566 er pantsat til sikkerhed for bankmellemværende.