

K/S Dortmund Zentrum

CVR-nr. 29320993

ÅRSRAPPORT 2014

**CHR. MORTENSEN
REVISIONSFIRMA**

Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

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

cm@cmrevision.dk

www.cmrevision.dk

CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18. marts 2015



Christian Lyck
Dirigent

K/S Dortmund Zentrum

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

Virksomhedsoplysninger	K/S Dortmund Zentrum c/o VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K	
	CVR-nr.	29320993
	Stiftelsesdato	10. januar 2006
	Regnskabsår	1. januar 2014 - 31. december 2014
Bestyrelse	Søren Nielsen John Sivebæk	
Revisor	Chr. Mortensen Revisionsfirma Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K	

K/S Dortmund Zentrum

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 2014 - 31. december 2014 udviser et resultat på kr. 3.958.496, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en balancesum på kr. 101.703.828, og en egenkapital på kr. 28.013.854.

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 2014 - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

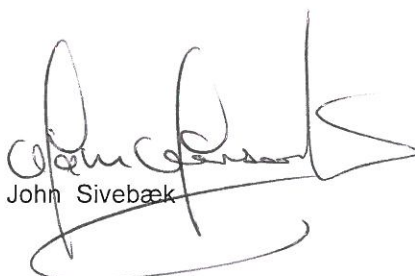
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. februar 2015

Bestyrelse


Søren Nielsen


John Sivebæk

K/S Dortmund Zentrum

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 2014 - 31. december 2014, 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.

K/S Dortmund Zentrum

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

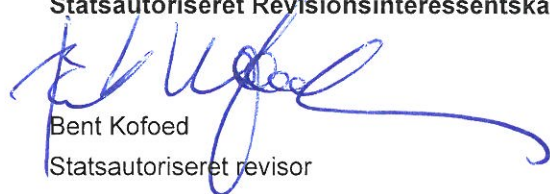
Udtalelse om ledelsesberetningen

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 24. februar 2015

Chr. Mortensen Revisionsfirma

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab



Bent Kofoed

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Dortmund Zentrum for 2014 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.

K/S Dortmund Zentrum

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

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.

K/S Dortmund Zentrum

Resultatopgørelse

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Overskud af investeringsejendom	1	5.053.036	5.018.686
Andre eksterne omkostninger	2	-232.055	-183.536
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	1.100.006
Dagsværdireguleringer af gæld		2.991.721	2.980.519
Driftsresultat		7.812.702	8.915.675
Finansielle indtægter	3	1.889	1.981
Finansielle omkostninger	4	-3.856.095	-3.933.365
Årets resultat		3.958.496	4.984.291
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.958.496	4.984.291
		3.958.496	4.984.291

K/S Dortmund Zentrum

Balance 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	101.500.000	101.500.000
Materielle anlægsaktiver		101.500.000	101.500.000
Anlægsaktiver		101.500.000	101.500.000
Andre tilgodehavender	6	147.579	209.848
Tilgodehavender		147.579	209.848
Likvide beholdninger		56.249	837.057
Omsætningsaktiver		203.828	1.046.905
Aktiver		101.703.828	102.546.905

Balance 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	7	25.625.000	25.625.000
Overført resultat	8	2.388.854	-1.569.642
Egenkapital		28.013.854	24.055.358
Langfristede gældsforpligtelser	9, 10	70.938.632	76.062.608
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.127.000	740.000
Gæld til banker		384.057	661.343
Anden gæld	11	240.285	1.027.596
Kortfristede gældsforpligtelser		2.751.342	2.428.939
Gældsforpligtelser		73.689.974	78.491.547
Passiver		101.703.828	102.546.905
Eventualforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		

K/S Dortmund Zentrum

Noter

	2014	2013
1. Overskud af investeringsejendom		
Husleje	5.089.635	5.058.380
Diverse vedligeholdelse	-36.599	-39.694
	5.053.036	5.018.686
2. Andre eksterne omkostninger		
Revisorhonorar	36.334	35.130
Administrationshonorar	79.080	77.542
Andre udgifter	90.588	55.106
Rejseomkostninger	17.807	4.853
Gebyrer	8.246	10.905
	232.055	183.536
3. Finansielle indtægter		
Kompl. Dortmund Zentrum ApS	0	1.166
Øvrige renteindtægter	1.889	815
	1.889	1.981
4. Finansielle omkostninger		
Pengeinstitutter	7.111	16.063
Lån	3.847.855	3.915.986
Valutakursændringer	1.129	1.316
	3.856.095	3.933.365

K/S Dortmund Zentrum

Noter

	2014	2013
5. Investeringsejendomme		
	2014	2013
Kostpris primo	96.100.000	96.100.000
Kostpris ultimo	96.100.000	96.100.000
Opskrivninger primo	5.400.000	4.300.000
Årets opskrivninger		1.100.000
Opskrivninger ultimo	5.400.000	5.400.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	101.500.000	101.500.000
Ved fastsættelse af dagsværdi er anvendt følgende afkastkrav	5	5
6. Andre tilgodehavender		
Fællesregnskab		
Modtaget acointindbetalinger	-186.387	-186.507
El- og vandafregning	16.724	26.546
Vedligeholdelse	31.998	29.785
Forsikring	7.293	7.177
Ejendomsskat	104.759	103.730
Ejendomsadministration	63.196	61.986
	37.583	42.717
Andre tilgodehavender		
Mellemregning	21.233	18.733
Forudbetalinger	88.763	148.398
	109.996	167.131
Andre tilgodehavender	147.579	209.848
7. Virksomhedskapital		
Saldo primo	25.625.000	25.625.000
Saldo ultimo	25.625.000	25.625.000
<i>Resthæftelse:</i>		
	I alt	Pr. andel
Vedtægtsmæssig hæftelse	52.000.000	52.000
Indskudskapital	-25.625.000	-25.625
Resthæftelse	26.375.000	26.375

K/S Dortmund Zentrum

Noter

	2014	2013	
8. Overført resultat			
Saldo primo	-1.569.642	-6.555.015	
Korrektion	0	1.082	
Årets tilgang	3.958.496	4.984.291	
Saldo ultimo	2.388.854	-1.569.642	
9. Langfristede gældsforpligtelser			
Hypothekbank	56.299.432	61.135.978	
Sparekassen Vendsyssel	14.639.200	14.926.630	
	70.938.632	76.062.608	
10. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	70.938.632	2.127.000	58.108.112
	70.938.632	2.127.000	58.108.112
11. Anden gæld			
Merværdiafgift	151.108	150.309	
Andre skyldige omkostninger	89.177	90.718	
Skyldige renter	0	786.569	
	240.285	1.027.596	

12. Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet overtog momsreguleringsforpligtelsen på ejendommen i forbindelse med købet i 2007.

Kommanditselskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter kr. 73.065.632 og gæld til banker på kr. 384.057, er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31.12.2014 udgør kr. 101.500.000. Derudover er der afgivet transport i selskabets lejeindtægter.

Selskabets likvide beholdning kr. 56.249 er pantsat til sikkerhed for bankmellemværende.