

K/S Dortmund Zentrum

c/o VPM Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr. 29320993

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

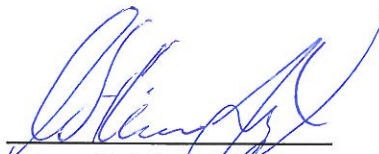
Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. februar 2016



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

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 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Søren Nielsen, Formand John Sivebæk	
Revisor	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K	

K/S Dortmund Zentrum

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Ejendommen Westenhellweg 2, D-44137 Dortmund, Tyskland er solgt i 2015.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 14.244.952, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 1.505.902, og en egenkapital på kr. 1.359.385.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Det er ledelsens forventning, at selskabet vil ophøre i 2016.

K/S Dortmund Zentrum

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. januar 2016

Bestyrelse


Søren Nielsen
Formand


John Sivebæk

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 2015 - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 18. januar 2015

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab



Bent Kofoed
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Dortmund Zentrum for 2015 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 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	2015 kr.	2014 kr.
Overskud af investeringsejendom	1	2.520.797	5.053.036
Andre eksterne omkostninger	2	-2.572.061	-232.055
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		17.605.286	0
Dagsværdireguleringer af gæld		1.086.020	2.991.721
Driftsresultat		18.640.042	7.812.702
Finansielle indtægter	3	11.564	1.889
Finansielle omkostninger	4	-4.406.654	-3.856.095
Årets resultat		14.244.952	3.958.496
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		14.244.952	3.958.496
		14.244.952	3.958.496

K/S Dortmund Zentrum

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	0	101.500.000
Materielle anlægsaktiver		0	101.500.000
Anlægsaktiver		0	101.500.000
Andre tilgodehavender	6	220.435	147.579
Tilgodehavender		220.435	147.579
Likvide beholdninger		1.285.467	56.249
Omsætningsaktiver		1.505.902	203.828
Aktiver		1.505.902	101.703.828

K/S Dortmund Zentrum

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	7	0	25.625.000
Overført resultat	8	1.359.385	2.388.854
Egenkapital		1.359.385	28.013.854
Langfristede gældsforpligtelser	9	0	70.938.632
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	2.127.000
Gæld til banker		0	384.057
Anden gæld	10	146.517	240.285
Kortfristede gældsforpligtelser		146.517	2.751.342
Gældsforpligtelser		146.517	73.689.974
Passiver		1.505.902	101.703.828
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		

K/S Dortmund Zentrum

Noter

	2015	2014
1. Overskud af investeringsejendom		
Husleje	2.545.623	5.089.635
Diverse vedligeholdelse	-24.826	-36.599
	2.520.797	5.053.036
2. Andre eksterne omkostninger		
Revisor- og advokathonorar	220.560	36.334
Administrationshonorar	235.094	79.080
Andre udgifter	2.097.655	90.588
Rejseomkostninger	2.482	17.807
Gebyrer	16.270	8.246
	2.572.061	232.055
3. Finansielle indtægter		
Øvrige renteindtægter	11.564	1.889
	11.564	1.889
4. Finansielle omkostninger		
Pengeinstitutter	1.414	7.111
Lån	1.519.787	3.847.855
Valutakursændringer	228.877	1.129
Låneomkostninger	2.656.576	0
	4.406.654	3.856.095

K/S Dortmund Zentrum

Noter

	2015	2014
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	96.100.000	96.100.000
Afgang i årets løb	-96.100.000	0
Kostpris ultimo	0	96.100.000
Opskrivninger primo	5.400.000	5.400.000
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-5.400.000	0
Opskrivninger ultimo	0	5.400.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	101.500.000
Ved fastsættelse af dagsværdi er anvendt følgende afkastkrav		5
6. Andre tilgodehavender		
Fællesregnskab		
Modtaget acontoindbetalinger	0	-186.387
El- og vandafregning	0	16.724
Vedligeholdelse	0	31.998
Forsikring	0	7.293
Ejendomsskat	0	104.759
Ejendomsadministration	0	63.196
	0	37.583
Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms og afgifter	214.538	0
Diverse tilgodehavender	2.772	0
Mellemregning	3.125	21.233
Forudbetalinger	0	88.763
	220.435	109.996
Andre tilgodehavender	220.435	147.579

K/S Dortmund Zentrum

Noter

	2015	2014
7. Virksomhedskapital		
Saldo primo	25.625.000	25.625.000
Årets afgang	-25.625.000	0
Saldo ultimo	0	25.625.000
<i>Resthæftelse:</i>		
	I alt	Pr. andel
Vedtægtsmæssig hæftelse	18.757.500	18.758
Indskudskapital	0	0
Resthæftelse	18.757.500	18.758
8. Overført resultat		
	2015	2014
Saldo primo	2.388.854	-1.569.642
Årets tilgang	14.244.952	3.958.496
Årets udlodninger	-15.274.421	0
Saldo ultimo	1.359.385	2.388.854
9. Langfristede gældsforpligtelser		
Hypothekenbank	0	56.299.432
Sparekassen Vendsyssel	0	14.639.200
	0	70.938.632
10. Anden gæld		
Merværdiafgift	625	151.108
Andre skyldige omkostninger	145.892	89.177
	146.517	240.285

11. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.