



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

DKE IMMOBILIEN A/S
DANALIEN 1, 2. TH., 9000 AALBORG
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. juni 2016

Susanne Johansson

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	DKE Immobilien A/S Danalien 1, 2. th. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 29 78 95 41 Stiftet: 29. august 2006 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Lorentz Nielsen Susanne Margrethe Johansson Lars Lorentz Nielsen
Direktion	Lars Lorentz Nielsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Spar Nord A/S Skelagervej 15 9000 Aalborg
	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 47, 3. 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for DKE Immobilien A/S.

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 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 2. juni 2016

Direktion:

Lars Lorentz Nielsen

Bestyrelse:

Peter Lorentz Nielsen

Susanne Margrethe Johansson

Lars Lorentz Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i DKE Immobilien A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for DKE Immobilien A/S for regnskabsåret 1. januar - 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.

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 - 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.

Aalborg, den 2. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Poul Ø. Andersen
Statsautoriseret revisor

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af fast ejendom i Tyskland, primært med boliger og butik.

Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdi på ejendomme

Ejendomme værdiansættes til aktuel dagsværdi og værdireguleringen føres over resultatopgørelsen.

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i beregning baseret på flere elementer, der er baseret på skøn over aktuelle markedsforhold, hvilke i visse tilfælde kan være svært at forudsige. Den aktuelle dagsværdi af ejendommene påvirkes væsentligst af hvilke multipler ejendommene forventes at kunne afhændes til, aktuel markedsleje samt reservationer til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift er fortsat præget af, at mange lejemål moderniseres, hvorved lejeindtægterne ikke har nået det fulde potentiale. Der forventes således en væsentligt forbedret drift, i takt med at ejendommene færdigmoderniseres.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.649.990	3.439
Dagsværdi regulering investeringsejendomme.....		0	963
Dagsværdiregulering af gæld i investeringsejendom.....		20.698	11
DRIFTSRESULTAT		3.670.688	4.413
Finansielle indtægter.....		12.105.158	2
Finansielle omkostninger.....		-4.434.807	-3.824
RESULTAT FØR SKAT		11.341.039	591
Skat af årets resultat.....	1	110.820	-94
ÅRETS RESULTAT		11.451.859	497
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		11.451.859	497
I ALT		11.451.859	497

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Ejendomme.....		110.338.634	109.789
Materielle anlægsaktiver.....	2	110.338.634	109.789
ANLÆGSAKTIVER.....		110.338.634	109.789
Tilgodehavender fra salg.....		115.379	293
Andre tilgodehavender.....		1.438.012	1.000
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	5
Tilgodehavender.....		1.553.391	1.298
Likvider.....		372.046	283
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.925.437	1.581
AKTIVER.....		112.264.071	111.370
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500
Overført overskud.....		22.323.833	8.678
EGENKAPITAL.....	3	22.823.833	9.178
Hensættelse til udskudt skat.....		1.027.110	737
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.027.110	737
Gæld til realkreditinstitutter.....		68.337.189	68.957
Ansvarligt lån.....		11.000.000	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	79.337.189	68.957
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	632.402	623
Gæld til pengeinstitutter.....		3.600.159	2.721
Anden gæld.....		3.126.304	24.843
Periodeafgrænsningsposter.....		1.717.074	4.311
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.075.939	32.498
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		88.413.128	101.455
PASSIVER.....		112.264.071	111.370
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	10.140	0	
Regulering af udskudt skat.....	-120.960	94	
	-110.820	94	
 Materielle anlægsaktiver			2
		Ejendomme	
Kostpris 1. januar 2015.....		85.398.330	
Tilgang.....		550.453	
Kostpris 31. december 2015.....		85.948.783	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		24.389.851	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		24.389.851	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		110.338.634	
 Egenkapital			3
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	8.678.134	9.178.134
Valutakursreguleringer.....		9.022	9.022
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		2.184.818	2.184.818
Forslag til årets resultatdisponering.....		11.451.859	11.451.859
	500.000	22.323.833	22.823.833
 Langfristede gældsforpligtelser			4
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år
			Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	69.580	68.969.591	632.402
Ansvarligt lån.....	0	11.000.000	0
	69.580	79.969.591	632.402
			65.794.952
<p>Ansvarligt lån 11,0 mio. kr. træder tilbage for øvrigt gæld. Lånet er afdragsfri indtil 31/12 2018, hvor lånet forfalder til betaling.</p>			
 Eventualposter mv.			5
Ingen.			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			6
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, 72.570 tkr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 110.339 tkr.</p>			

NOTER**Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****7***Dagsværdi på ejendomme*

Ejendomme værdiansættes til aktuel dagsværdi og værdireguleringen føres over resultatopgørelsen.

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i beregning baseret på flere elementer, der er baseret på skøn over aktuelle markedsforhold, hvilke i visse tilfælde kan være svært at forudsige. Den aktuelle dagsværdi af ejendommene påvirkes væsentligst af hvilke multipler ejendommene forventes at kunne afhændes til, aktuel markedsleje samt reservationer til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for DKE Immobilien A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømmer, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.