

Dortmund Centrum II ApS

c/o John Büchler, Bygaden 11, 9000 Aalborg

CVR-nr. 31 25 17 29

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

Henrik Egvang
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Dortmund Centrum II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31. maj 2016

Direktion

Henrik Egvang

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Dortmund Centrum II ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dortmund Centrum II ApS 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 selskabets 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 selskabets 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på, at selskabet har kapitaltab pr. statusdagen. Vi henviser til ledelsens redegørelse og beskrivelse af forholdet i regnskabets noter.

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.

Frederiksberg, den 31. maj 2016

One Revision

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Egon Ramskov Laursen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Dortmund Centrum II ApS c/o John Büchler Bygaden 11 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 31 25 17 29
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Egvang
Revision	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Roskildevej 37A, 3. sal 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og handel med fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.734.709 kr. mod 2.224.092 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -854.693 kr. mod 22.203 kr. sidste år.

Som følge af negative værdireguleringer vedr. investeringsejendomme og ændring i udskudt skat, har selskabet mistet hele dets selskabskapital. Selskabets ledelse forventer at egenkapitalen kan reetableres ved egen drift, inden for et kortere årrække.

Selskabets likvider er i 2015 faldet med 316.143 kr., nemlig fra 353.945 kr. til 37.802 kr. Selskabets ledelse vurderer at driften vil skabe det fornødne likviditetsoverskud til at honorere selskabets forpligtigelser, i takt med at de forfalder.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dortmund Centrum II ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme er i resultatopgørelsen opdelt i posterne "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme" og "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "Ejendomsomkostninger".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer af ejendomme".

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	1.734.709	2.224.092
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-363.427	-600.000
Driftsresultat	1.371.282	1.624.092
2 Andre finansielle indtægter	3	77.965
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.407.598	-1.590.820
Resultat før skat	-36.313	111.237
4 Skat af årets resultat	-818.380	-89.034
Årets resultat	-854.693	22.203
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	22.203
Disponeret fra overført resultat	-854.693	0
Disponeret i alt	-854.693	22.203

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	<u>35.712.000</u>	<u>36.075.427</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.712.000</u>	<u>36.075.427</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>35.712.000</u>	<u>36.075.427</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	<u>7.282</u>	<u>4.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>7.282</u>	<u>4.000</u>
Likvide beholdninger	<u>37.802</u>	<u>353.945</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>45.084</u>	<u>357.945</u>
Aktiver i alt	<u>35.757.084</u>	<u>36.433.372</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	125.000	125.000
7 Overført resultat	-425.209	429.484
Egenkapital i alt	-300.209	554.484
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.126.414	308.034
Hensatte forpligtelser i alt	1.126.414	308.034
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	19.396.480	19.951.875
9 Gæld til pengeinstitutter	13.179.479	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	32.575.959	19.951.875
Kortfristet del af langfristet gæld	741.938	630.000
Gæld til pengeinstitutter	0	13.407.664
Anden gæld	1.612.982	1.581.315
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.354.920	15.618.979
Gældsforpligtelser i alt	34.930.879	35.570.854
Passiver i alt	35.757.084	36.433.372
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Noter

1. Kapitalforhold

Som følge af negative værdireguleringer vedr. investeringsejendomme og ændring i udskudt skat, har selskabet mistet hele dets selskabskapital. Selskabets ledelse forventer at egenkapitalen kan reetableres ved egen drift, inden for et kortere årrække.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	3	68
Valutakursdifferencer	<u>0</u>	<u>77.897</u>
	<u>3</u>	<u>77.965</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.407.598</u>	<u>1.590.820</u>
	<u>1.407.598</u>	<u>1.590.820</u>
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>818.380</u>	<u>89.034</u>
	<u>818.380</u>	<u>89.034</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	<u>36.125.427</u>	<u>36.125.427</u>
Kostpris 31. december	<u>36.125.427</u>	<u>36.125.427</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-50.000	550.000
Årets regulering til dagsværdi	<u>-363.427</u>	<u>-600.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>-413.427</u>	<u>-50.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>35.712.000</u>	<u>36.075.427</u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,02

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabs- mæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
4,77	37.600	35.712	1.888
5,27	34.000	35.712	-1.712

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	429.484	407.281
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-854.693</u>	<u>22.203</u>
	<u>-425.209</u>	<u>429.484</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	20.026.480	20.581.875
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-630.000</u>	<u>-630.000</u>
	<u>19.396.480</u>	<u>19.951.875</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>16.900.000</u>	<u>17.300.000</u>
9. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	13.291.417	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-111.938</u>	<u>0</u>
	<u>13.179.479</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>12.731.730</u>	<u>0</u>
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.026 t.kr., er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 35.712 t.kr.		
11. Eventualposter		
Eventualaktiver		
Selskabet har fremførbare skattemæssige underskud vedr. selskabets aktiviteter i Danmark. De fremførbare underskud er ikke aktiveret, da der er usikkerhed om hvorvidt det kan udnyttes i fremtiden. Det skattemæssige aktiv udgør 26 t.kr.		