



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bruun's Galleri
Værkmestergade 25
Postboks 330
8100 Aarhus C

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Dortmund Centrum I A/S

Årsrapport 2012

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 8. maj 2013

Morten Høj Le
dirigent

CVR-nr. 29 78 39 77
983006 12001 / 2709269_1

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for Dortmund Centrum I A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

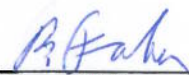
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. april 2013

Direktion:

Jesper Østerhegn

Bestyrelse:



Børge Faber
formand



Henrik Henriksen

Richard Christensen

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i Dortmund Centrum I A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dortmund Centrum I A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012. Årsregnskabet 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 vurderingen 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 afkræftende konklusion.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til årsregnskabets note 1, hvor ledelsen redegør for forhold omkring selskabets likviditetsmæssige situation. Herudover gør vi opmærksom på, at selskabskapitalen er tabt.

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.

Aarhus, den 24. april 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Mads Meldgaard
statsaut. revisor



Henrik Hansen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Dortmund Centrum I A/S
c/o Pronordia
Rådhuspladsen 16, 1. sal
1550 København K

CVR-nr.: 29 78 39 77
Stiftet: 6. oktober 2006
Hjemstedskommune: København
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse

Børge Faber (formand)
Henrik Henriksen
Richard Christensen

Direktion

Jesper Østerhegn

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bruun's Galleri
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af lejligheder i boligejendom beliggende i Dortmund, Tyskland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2012 realiseret en huslejeindtægt på 3.052 tkr, hvilket er en stigning på 8 % i forhold til året før, hvor huslejeindtægten udgjorde 2.827 tkr. Driften af ejendommen har udvist et tilfredsstillende forløb. Ejendommen har i 2012 haft en høj udlejningsgrad og har været fuld udlejet, og driften af ejendommen er meget tilfredsstillende.

Ejendomsomkostningerne (driftsomkostningerne) udgjorde 309 tkr. mod 1.009 tkr. året før. Afgivelsen skyldes primært, at ejendommen nu er underlagt ordinær drift, og at der i tidligere år har været afholdt ekstraordinære omkostninger til vedligehold og forbedring af primært ejendommens tagterrasse samt udendørs parkeringsareal.

Administrationsomkostningerne ligger fortsat på et højt niveau. Det skyldes overvejende honorarer og omkostninger i forbindelse med forhandling med selskabets finansieringsbank FS Finance Property omkring selskabets engagement samt klargøring af ejendommene til salg.

Selskabets finansieringsrente er øget markant som følge af FS Property Finances overtagelse af låneengagementet, og ejendomsdriften er ikke i stand til at generere et cash flow, som kan servicere rentebetalingerne på gælden fuldt ud. Selskabet har derfor truffet aftale med FS Property Finance om en renteunderstøttelse på et tilfredsstillende niveau, indtil ejendommen er solgt.

Selskabet er således i stand til at fortsætte driften af ejendommen, og via driften finansiere nødvendige omkostninger til drift- og vedligehold samt til driften af ejendommens nødvendige administrations- og regnskabsmæssige omkostninger.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dortmund Centrum I A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta 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, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af fast ejendom samt indtægter ved salg af investeringsejendomme. Lejeindtægter indregnes efter periodiseringsprincippet i overensstemmelse med indholdet i gældende lejeaftaler. Salg af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af udlejningsejendomme og selskabet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings ejendomme til dagsværdi.

Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, advokat og tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. samt tinglysningsomkostninger.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Dagsværdi fastsættes som udgangspunkt ud fra en afkastbaseret model. Såfremt det vurderes, at der er væsentlig usikkerhed for, at den afkastbaserede model ikke afspejler de aktuelle markedsforhold og dagsværdier, fastsættes værdien ved sammenholdelse med handelspriser for nyligt gennemførte handel af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelsestilstand, beliggenhed, anvendelsesmuligheder m.v. eller ved medvirken fra ekstern vurderingsmand.

Årets netto regulering som følge af ændret dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

Den akkumulerede værdiregulering efter fradrag af udskudt skat indregnes i balancen under regnskabsposten "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver" under egenkapitalen.

Den regnskabsmæssige værdi af investerings ejendomme vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver investerings ejendom. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investerings ejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmateriel og inventar 3-8 år

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsметode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Gældsforpligtelser anvendt til finansiering af investeringsejendomme måles efter første indregning til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Husleje		3.052.445	2.826.572
Ejendomsomkostninger		-309.376	-1.008.798
Andre eksterne omkostninger		-407.545	-677.434
Værdiregulering af ejendomme		-856.588	-8.000.000
Afskrivninger		-3.359	-3.420
Resultat før renter m.v.		1.475.577	-6.863.080
Finansielle indtægter		14.269	103.251
Finansielle omkostninger		-2.139.075	-5.567.081
Resultat før skat		-649.229	-12.326.910
Skat af årets resultat	2	0	103.000
Årets resultat		-649.229	-12.223.910
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-649.229	-12.223.910

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2012	2011
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	3		
Investeringsejendomme		35.063.880	34.782.386
Driftsmidler og inventar		17.522	20.881
Anlægsaktiver under udførelse		0	621.646
Anlægsaktiver i alt		35.081.402	35.424.913
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		329.007	157.760
Periodeafgrænsningsposter		25.310	29.774
		354.317	187.534
Likvide beholdninger		245.798	5.733.901
Omsætningsaktiver i alt		600.115	5.921.435
AKTIVER I ALT		35.681.517	41.346.348

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2012	2011
PASSIVER			
Egenkapital	4		
Aktiekapital		4.250.000	4.250.000
Overført resultat		-12.443.369	-11.794.140
Egenkapital i alt		-8.193.369	-7.544.140
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	5		
Lån fra aktionærer		1.900.000	1.900.000
		1.900.000	1.900.000
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		35.402.149	41.099.470
Anden gæld		6.572.737	5.891.018
		41.974.886	46.990.488
Gældsforpligtelser i alt		43.874.886	48.890.488
PASSIVER I ALT		35.681.517	41.346.348
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.	6		
Personaleomkostninger	7		
Ejerforhold	8		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Væsentlige forhold vedrørende ledelsesberetningen

Selskabets finansieringsrente er øget markant som følge af FS Property Finances overtagelse af låneengagementet, og ejendomsdriften er ikke i stand til at generere et cash flow, som kan servicere rentebetalingerne på gælden fuldt ud. Selskabet har derfor truffet aftale med FS Property Finance om en renteunderstøttelse på et tilfredsstillende niveau, indtil ejendommen er solgt.

Selskabet er således i stand til at fortsætte driften af ejendommen, og via driften finansiere nødvendige omkostninger til drift- og vedligehold samt til driften af ejendommens nødvendige administrations- og regnskabsmæssige omkostninger.

	2012	2011
2 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	0	103.000

3 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejen- domme	Drifts- materiel og inventar	Anlægs- aktiver un- der udfø- relse
Kostpris 1. januar 2012	42.782.386	27.447	621.646
Tilgang	516.436	0	0
Overført	621.646	0	-621.646
Kostpris 31. december 2012	43.920.468	27.447	0
Ned- og afskrivninger 1. januar 2012	8.000.000	6.566	0
Nedskrivninger	856.588	0	0
Afskrivninger	0	3.359	0
Ned- og afskrivninger 31. december 2012	8.856.588	9.925	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	35.063.880	17.522	0

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

4 Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	4.250.000	-11.794.140	-7.544.140
Overført, jf. resultatdisponering	0	-649.229	-649.229
Saldo 31. december 2012	4.250.000	-12.443.369	-8.193.369

Aktiekapitalen består af nominel 3.000.000 kr. A-aktier og nominel 1.250.000 kr. B-aktier.

Aktiekapitalen for de seneste 5 år specificeres således:

Aktiekapital tegnet ved stiftelse den 6. oktober 2006	500.000
Kapitalforhøjelse 21. december 2007	3.750.000
Kapitalforhøjelse 17. oktober 2008	750.000
Kapitalnedsættelse 21. december 2010	-2.000.000
Kapitalforhøjelse 21. december 2010	1.250.000
	4.250.000

5 Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser forfalder senere end 5 år efter balancedagen.

6 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 35.402 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 35.064 tkr. samt pant i FS Finance Property konto 1873200 og FS Finance Property konto 1650503 med en samlet saldo pr. 31. december 2012 på 1 tkr.

7 Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt løn, vederlag, pension m.v. til direktion og bestyrelse.

Selskabet har ikke udover direktionen beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

8 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

ApS Spkr nr. 2218, Sønderskovvej 41, 7000 Fredericia

Dikman Invest ApS, Spurvevej 26, 2970 Hørsholm

Familien Faber Holding ApS, Røde Mølle Banke 18, 8700 Horsens

Fin Form Holding, Kirkevej 56, 5690 Tommerup

ML Erhverv A/S, Roskildevej 39, 2., 2000 Frederiksberg

Morten Nielsen Rådgivning ApS, Skovbovænget 137, 2750 Ballerup

M&M Ejendomsinvest ApS, Havkærparken 24, 8381 Tilst

Rærup ApS, Fur Landevej 76, 7870 Roslev

PG Transaction A/S, Strandvejen 58, 2., 2900 Hellerup