



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
KPMG Huset
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 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 28/5 2014


dirigent

Advokat Martin Høj Lauridsen
ELVANG OG PARTNERE Advokatfirma
Søndergade 28, 1. tv. · 8700 Horsens
TEL: 75 62 22 10
FAX: 70 27 17 06

CVR-nr. 29 78 39 77
983006 13001 / 4608336_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 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. maj 2014

Direktion:

René Busk Faber

Bestyrelse:

Børge Faber
formand

Henrik Henriksen

René Busk Faber

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 2013. 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til årsregnskabets note 1, som beskriver, at selskabet ikke er at betragte som going concern og derfor har aflagt årsregnskab på grundlag af realisationsværdier.

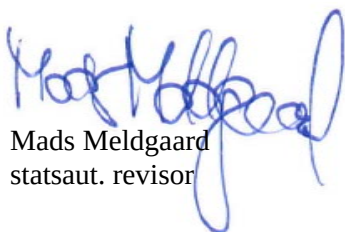
Udtalelse om ledelsesberetningen

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 28. maj 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Mads Meldgaard
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Dortmund Centrum I A/S
c/o Pronordia
Rådhuspladsen 75, 4.
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
René Busk Faber

Direktion

René Busk Faber

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
KPMG Huset
Værkmestergade 25
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 solgt sin ejendomme pr. 30. september 2013, og provenuet fra salget er anvendt til delvis indfrielse af gælden til selskabets långiver.

Selskabets egenkapital er negativ og denne forventes ikke at kunne blive retableret. Selskabet kan på den baggrund ikke betragtes som værende going concern pr. 31. december 2013, hvorfor årsregnskabet er aflagt efter realisationsværdier. Selskabet forventes at træde i solvent likvidation, når der er indgået gældseftergivelsesaftaler med selskabets kreditorer omkring afvikling.

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 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet er under afvikling, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt efter realisationsværdier.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme 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 investeringsejendomme 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 handler af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelsestilstand, beliggenhed, anvendelsesmuligheder m.v. eller ved medvirken fra ekstern vurderingsmand.

Årets nettoregulering som følge af ændret dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme 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 en vurdering af aktivernes forventede brugstider på 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 nominal 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 gælds metode 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 og øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Husleje		2.319.658	3.052.445
Ejendomsomkostninger		-794.213	-309.376
Andre eksterne omkostninger		-652.363	-407.545
Værdiregulering af ejendomme		-1.509.582	-856.588
Afskrivninger		0	-3.359
Resultat før renter m.v.		-636.500	1.475.577
Finansielle indtægter		267	14.269
Finansielle omkostninger		-951.973	-2.139.075
Resultat før skat		-1.588.206	-649.229
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		<u>-1.588.206</u>	<u>-649.229</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.588.206</u>	<u>-649.229</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2013	2012
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	2		
Investeringsjendomme		0	35.063.880
Driftsmidler og inventar		0	17.522
Anlægsaktiver i alt		0	35.081.402
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		171.271	329.007
Periodeafgrænsningsposter		0	25.310
		171.271	354.317
Likvide beholdninger		590.359	245.798
Omsætningsaktiver i alt		761.630	600.115
AKTIVER I ALT		761.630	35.681.517

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2013	2012
PASSIVER			
Egenkapital	3		
Aktiekapital		4.250.000	4.250.000
Overført resultat		-14.031.575	-12.443.369
Egenkapital i alt		-9.781.575	-8.193.369
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Lån fra aktionærer		0	1.900.000
		0	1.900.000
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		2.037.405	35.402.149
Lån fra aktionærer		1.900.000	0
Anden gæld		6.605.800	6.572.737
		10.543.205	41.974.886
Gældsforpligtelser i alt		10.543.205	43.874.886
PASSIVER I ALT		761.630	35.681.517
Ejerforhold	4		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Væsentlige forhold vedrørende ledelsesberetningen

Som det fremgår af ledelsesberetningen, er selskabets ejendomme solgt pr. 30. september 2013. Selskabets kapital er tabt og forventes ikke retableret, hvorfor selskabet ikke kan betragtes som værende going concern. Årsregnskabet er derfor aflagt efter realisationsværdier, og selskabet forventes likvideret ved solvent likvidation, når der er indgået gældseftergivelsesaftaler med selskabets kreditorer.

2 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejen- domme	Driftsmate- riel og in- ventar
Kostpris 1. januar 2013	43.920.468	27.447
Afgang	-43.920.468	-27.447
Kostpris 31. december 2013	0	0
Ned- og afskrivninger 1. januar 2013	8.856.588	9.925
Årets værdireguleringer	1.509.582	0
Afgang	-10.366.170	-9.925
Ned- og afskrivninger 31. december 2013	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	0	0

3 Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	4.250.000	-12.443.369	-8.193.369
Overført, jf. resultatdisponering	0	-1.588.206	-1.588.206
Saldo 31. december 2013	4.250.000	-14.031.575	-9.781.575

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 1. januar 2009	5.000.000
Kapitalnedsættelse 21. december 2010	-2.000.000
Kapitalforhøjelse 21. december 2010	1.250.000
	4.250.000

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

4 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 ApS, 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