

K/S EUROPAVEJ 10

CVR NR. 32 65 75 08

**TRANSFORMERVEJ 29
2730 HERLEV**

**ÅRSRAPPORT FOR
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2012**

3. REGNSKABSÅR

Forelagt og godkendt
på generalforsamlingen
den 16/4 - 2013

Dirigenten:



INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Regnskabsprincipper	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Europavej 10 c/o Kuntkes Holding A/S Transformervej 29 2730 Herlev
CVR. NR.	32 65 75 08
Hjemsted	Gladsaxe Kommune
Bestyrelse	Birger Kuntkes Annette Kuntkes Steen Andersen
Revision	RådgivningsGruppen Registreret Revisionsanpartsselskab Gladsaxe Møllevej 21 2860 Søborg
Komplementarer	Komplementarselskabet Europavej ApS c/o Kuntkes Holding A/S Transformervej 29 2730 Herlev

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabet hovedaktivitet omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom

Usædvanlige forhold

Selskabets regnskabsprincip er ændret i forhold til sidste år. Selskabet har indgået i en renteswap med henblik på at rentesikre sit lån hos kreditforening. Da der var tale om en rentesikring, har ledelsen ikke tidligere medtaget markedsværdien af denne renteswap i selskabets balance, men alene ført betalinger på swappen over selskabets resultatopgørelse i takt med forfald.

Med ønsket om, at vise alle forpligtelser i balancen, har selskabets ledelse valgt at skifte regnskabsprincip så renteswappens markedsværdi fremover vises i balancen. Den regnskabsmæssige påvirkning er ført direkte på selskabets egenkapital, og sammligningstallene er korrigeret i overensstemmelse hermed.

Økonomiske forhold

Årets resultat udgør	kr. 189.238
Negativ egenkapitalen udgør	kr. 2.316.091

Usikkerheder

Der er efter bestyrelsens opfattelse ingen usikkerheder i årsregnskabet.

Begivenheder indtruffet efter statusdagen

Der er fra statutidspunktet og frem til i dag, efter vor overbevisning, ikke indtrådt andre forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet væsentligt.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2012 for K/S Europavej 10. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi bekræfter samtidig, at alle indtægter og omkostninger samt alle aktiver og passiver er medtaget i årsrapporten, og at der ikke findes andre kautions-, gælds-, og garantiforpligtelser end de i årsrapporten anførte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 15. april 2013

Direktionen:



Birger Kuntkes

Bestyrelsen:



Direktør Birger Kuntkes



Direktør Annette Kuntkes



Direktør Steen Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Europavej 10

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Europavej 10 for perioden 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger om regnskabet

Uden det har påvirket vor konklusion, skal vi gøre opmærksom på, at selskabets egenkapital er negativ. Ledelsen gør i note 2 opmærksom på, at selskabets fortsatte drift er afhængig af fortsat driftsfinansiering, og at det er ledelsens opfattelse, at dette vil blive stillet til rådighed efter behov.

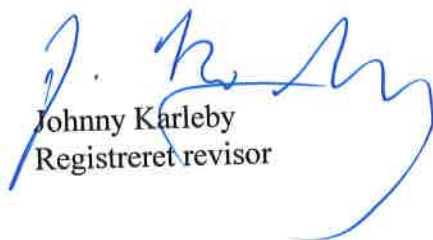
UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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.

Søborg, den 13. april 2013

RÅDGIVNINGSGRUPPEN

Registreret Revisionsanpartsselskab



Johnny Karleby
Registreret revisor

REGNSKABSPRINCIPPER

Årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Europavej 10 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring af regnskabsprincip

Selskabets regnskabsprincip er ændret i forhold til sidste år. Selskabets renteswap som er tegnet med henblik på rentesikring af kreditforeningslån medtages i balancen med markedsværdien.

Den regnskabsmæssige påvirkning er ført direkte på selskabets egenkapital, og sammlignings-tallene er korrigeret i overensstemmelse hermed.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Af konkurrencemæssige årsager oplyses nettoomsætningen ikke.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af faktureret salg fratrukket direkte omkostninger.

REGNSKABSPRINCIPPER

Salgs- og distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der vedrører distribution og salg, reklame- og markedsføringsomkostninger, mv.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter kontoromkostninger, forsikringer og kontingenter mv. med fradrag af private andele af omkostningerne

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Selskabsskat og udskudt 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.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som tilgodehavender i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes realiseret.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de kan forventes at kunne realiseres til.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages i øvrigt lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider efter følgende principper:

Driftsmidler	5 år
--------------	------

Aktiver med en kostpris på under 12.300 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

REGNSKABSPRINCIPPER

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

Omsætningsaktiver

Omsætningsaktiver opgøres til anskaffelsessum eller salgsværdi på statusdagen såfremt denne er lavere.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter selskabsskat, ansvarlig lånekapital, gældsbreve, samt skyldige omkostninger, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gæld til kreditinstitutter i øvrigt

Gæld til kreditinstitutter i øvrigt, eller ingået renteswap, måles til markedsværdi. Ændringer til markedsværdien føres direkte på egenkapitalen, da der er tale om en sikring af selskabets kreditforeningslån, mens løbende ind- eller udbetalinger føres over resultatopgørelsen som renteindtægter eller -udgifter.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2012

Note

		2011
Bruttoresultat	2.081.739	2.155.734
Administrationsomkostninger	-59.047	-131.207
Resultat før finansielle poster	2.022.692	2.024.527
Finansielle indtægter	-	2.064
Finansielle udgifter	-1.833.454	-1.450.603
Ordinært resultat	189.238	575.988
Ekstraordinære omkostninger	-	-211.462
ÅRETS RESULTAT	189.238	364.526
som foreslås fordelt som følger:		
Overført resultat	189.238	364.526
ÅRETS RESULTAT	189.238	364.526

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	
		2011
	ANLÆGSAKTIVER	
1 Ejendomme	26.835.672	26.936.055
	26.835.672	26.936.055
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	
	26.835.672	26.936.055
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	
	26.835.672	26.936.055
	OMSÆTNINGSAKTIVER	
Tilgodehavende hos koncernforbundne selskaber	975.035	1.062.035
Andre tilgodehavender	65.765	-
Likvide beholdninger	378.736	92.419
	1.419.536	1.154.454
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	
	1.419.536	1.154.454
	AKTIVER I ALT	
	28.255.208	28.090.509

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>		2011
	EGENKAPITAL		
2	Overført resultat	-2.316.091	-1.070.739
	EGENKAPITAL I ALT	-2.316.091	-1.070.739
	LANGFRISTET GÆLD		
	Deposita	3.548.365	3.548.365
3	Realkreditinstitutter	19.389.546	20.566.322
	LANGFRISTET GÆLD I ALT	22.937.911	24.114.687
	KORTFRISTET GÆLD		
3	Realkreditinstitutter	1.133.869	1.000.000
	Banklån	1.526.084	-
	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	3.660.280	1.439.257
	Kreditorer	37.500	-
	Mellemregning, koncernselskaber	623.642	2.092.151
	Anden gæld	652.013	515.153
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	7.633.388	5.046.561
	GÆLD OG HENSÆTTELSER I ALT	30.571.299	5.046.561
	PASSIVER I ALT	28.255.208	28.090.509

NOTER**Note 1. Anlægsaktiver**

	Ejendom
Anskaffelsessum 1/1 2012	26.848.000
Anskaffelser og forbedringer i året	<u>258.739</u>
Anskaffelsessum 31/12 2012	27.106.739
Afskrivninger primo	-
Afskrivninger i året	271.067
Afskrivninger på afgang	<u>-</u>
Afskrivninger 31/12 2012	<u>271.067</u>
Bogført værdi 31/12 2012	<u>26.835.672</u>

Ejendommenes offentlige vurderinger udgør kr. 24.600.000

Note 2. Egenkapitalen

	Årets resultat	Dagsværdi regulering	I alt
Primo	368.518	-	368.518
Primoværdi af renteswap	-	-1.439.257	-1.439.257
Årets regulering af renteswap	-	-1.434.590	-1.434.590
Årets resultat	<u>189.238</u>	<u>-</u>	<u>189.238</u>
	<u>557.756</u>	<u>-2.873.847</u>	<u>-2.316.091</u>

Selskabets egenkapital er negativ, og selskabets fortsatte drift er afhængig af fortsat driftsfinansiering. Det er ledelsens opfattelse, at driftsfinansiering udover tilgang fra selskabets drift vil blive stillet til rådighed fra selskabets indehavere såfremt det bliver nødvendigt.

NOTER**Note 3. Realkredit**

Lån forfalder som følger:

		2011
Lån		
Indenfor 1 år	1.133.869	1.000.000
Mellem 1 og 5 år	4.975.621	4.000.000
Efter 5 år	14.413.925	16.566.322
I alt	20.523.415	21.566.322

NOTER, HVORTIL DER IKKE HENVISES I RAPPORTEN**Note 4. Medarbejderforhold.**

Selskabet har ingen medarbejdere.

Gager og tantieme til direktioen har udgjort kr. 0.