

# **K/S EUROPAVEJ 10**

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**22/05/2014**

---

**Birger Kunktes**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S EUROPAVEJ 10 Transformervej 29 2730 Herlev
	CVR-nr: 32657508 Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank Østergade 15 3600 Frederikssund Danmark
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab P-enhed: 1017194999

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for K/S Europavej 10.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 22/05/2014

## Direktion

Birger Kuntkes

## Bestyrelse

Steen Andersen

Birger Kuntkes

Annette Kuntkes

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S EUROPAVEJ 10

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S EUROPAVEJ 10 for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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, 22/05/2014

Klaus Tvede Jensen  
Statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.

### Regnskabsår

Selskabets regnskabsår løber fra 1/1 2013 – 31/12 2013.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 479.839

Egenkapitalen udgør kr. -1.639.924

Årets resultat anses af ledelse for tilfredsstillende. Det er endvidere ledelsens forventning, at egenkapitalen vil reableres via positiv indtjening de kommende regnskabsår.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag, ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Europavej 10 for 1. januar 2013 - 31. december 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdi-reguleringer 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

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

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

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

## Resultatopgørelse

**Bruttoresultat**

Bruttoresultat omfatter lejeindtægter samt ejendomsomkostninger der er direkte henførbare omkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikringer m.v. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejerne.

**Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, herunder advokatbistand, revision mv.v.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

**Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld m.v.

**Skat**

Aktuel skat og udskudt skat indregnes ikke i årsrapporten, da kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

**Balance****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Ejendomme	30 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.694.981</b>	<b>2.081.739</b>
Administrationsomkostninger .....		23.040	-59.047
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>1.718.021</b>	<b>2.022.692</b>
Andre finansielle indtægter .....		39.401	0
Andre finansielle omkostninger .....		-1.277.583	-1.833.454
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>479.839</b>	<b>189.238</b>
Ekstraordinære omkostninger .....			0
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....		<b>479.839</b>	<b>189.238</b>
<b>Årets resultat</b> .....		<b>479.839</b>	<b>189.238</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		479.839	189.238
<b>I alt</b> .....		<b>479.839</b>	<b>189.238</b>

# Balance 31. december 2013

## Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger .....		26.142.186	26.835.672
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>26.142.186</b>	<b>26.835.672</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>26.142.186</b>	<b>26.835.672</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		1.024.436	975.035
Andre tilgodehavender .....		0	65.765
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.024.436</b>	<b>1.040.800</b>
Likvide beholdninger .....		287.403	378.736
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.311.839</b>	<b>1.419.536</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>27.454.025</b>	<b>28.255.208</b>

# Balance 31. december 2013

## Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Overført resultat .....		-1.639.924	-2.316.091
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>-1.639.924</b>	<b>-2.316.091</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		18.297.632	19.389.546
Deposita .....		3.548.365	3.548.365
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>21.845.997</b>	<b>22.937.911</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.135.660	1.133.869
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		5.406.660	5.186.364
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		15.000	37.500
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		648.587	623.642
Anden gæld .....		42.045	652.013
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.247.952</b>	<b>7.633.388</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>29.093.949</b>	<b>30.571.299</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>27.454.025</b>	<b>28.255.208</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grund kr.	Ejendom kr.	I alt kr.
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris 1. januar 2013	1302128	25804611	27106739
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
<b>Kostpris 31. december 2013</b>	<b>1302128</b>	<b>25804611</b>	<b>27106739</b>
Opskrivninger 1. januar 2013	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
<b>Opskrivninger 31. december 2013</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afskrivninger 1. januar 2013	0	-271067	-271067
Årets afskrivning	0	-693486	-693486
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-964553</b>	<b>-964553</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<b>1302128</b>	<b>24840058</b>	<b>26142186</b>

Ejendommens offentlige vurdering udgør kr. 22.200.000

## 2. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Saldo 01/01-2013	0	-2316091	-2316091
Årets regulering af renteswap	0	196328	196328
Årets resultat	0	479839	479839
<b>I alt pr. 31/12-2013</b>	<b>0</b>	<b>-1639924</b>	<b>-1639924</b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Kreditinstitutter	Kursværdi 31/12-2013 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Nominel gæld kr.
Gæld til kreditinstitutter	19433292	1135660	13302422	19433292
I alt pr. 31/12-2013	<b>19433292</b>	<b>1135660</b>	<b>13302422</b>	<b>19433292</b>

### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er deponeret ejerantebreve nom. 24.230 t.kr. i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør kr. 26.142.186