

**K/S Europavej 10  
CVR-nr. 32657508  
Transformervej 29  
2860 Søborg**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.05.2016

**Dirigent**



Navn: Birger Kuntkes

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Europavej 10  
Transformervej 29  
2860 Søborg

CVR-nr.: 32657508

Hjemsted: Gladsaxe

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Annette Kuntkes  
Birger Kuntkes  
Steen Andersen

### **Direktion**

Birger Kuntkes

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Europavej 10.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 26.05.2016

### Direktion



Birger Kuntkes

### Bestyrelse



Annette Kuntkes



Birger Kuntkes



Steen Andersen

## 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 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 26.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

  
Klaus Tvede-Jensen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et overskud på 730.872 kr., hvilket af ledelsen anses for værende tilfredsstillende.

Det er endvidere ledelsens forventning, at selskabets egenkapital vil reetableres via positiv indtjening i det kommende regnskabsår.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes og periodiseres i henhold til den indgåede lejekontrakt. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle 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 anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	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 nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

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

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.394.148</b>	<b>2.394.896</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(693.486)</u>	<u>(693.486)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.700.662</b>	<b>1.701.410</b>
Andre finansielle indtægter		42.612	40.865
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.012.402)</u>	<u>(1.159.763)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>730.872</u></b>	<b><u>582.512</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>730.872</u>	<u>582.512</u>
		<b><u>730.872</u></b>	<b><u>582.512</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		24.755.214	25.448.700
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>24.755.214</u>	<u>25.448.700</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>24.755.214</u>	 <u>25.448.700</u>
 Andre tilgodehavender		 1.107.914	 1.065.302
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.107.914</u>	<u>1.065.302</u>
 Likvide beholdninger		 460.820	 462.289
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>1.568.734</u>	 <u>1.527.591</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>26.323.948</u>	 <u>26.976.291</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Overført overskud eller underskud		(326.540)	(1.057.412)
<b>Egenkapital</b>		<u>(326.540)</u>	<u>(1.057.412)</u>
Kreditinstitutter i øvrigt		20.583.735	17.122.377
Deposita		3.548.365	3.548.365
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<u>24.132.100</u>	<u>20.670.742</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.484.329	1.180.886
Bankgæld		1.600	5.176.723
Gæld til tilknyttede virksomheder		701.437	674.459
Anden gæld		331.022	330.893
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>2.518.388</u>	<u>7.362.961</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>26.650.488</u>	<u>28.033.703</u>
<b>Passiver</b>		<u>26.323.948</u>	<u>26.976.291</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>
Egenkapital primo	(1.057.412)
Årets resultat	<u>730.872</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u><u>(326.540)</u></u>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.		
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	693.486	693.486		
	<u>693.486</u>	<u>693.486</u>		
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.		
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	26.978	25.872		
Renteomkostninger i øvrigt	977.936	1.124.191		
Øvrige finansielle omkostninger	7.488	9.700		
	<u>1.012.402</u>	<u>1.159.763</u>		
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>		
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo		<u>27.106.739</u>		
Kostpris ultimo		<u>27.106.739</u>		
Af- og nedskrivninger primo		(1.658.039)		
Årets afskrivninger		<u>(693.486)</u>		
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(2.351.525)</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>24.755.214</u>		
	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Kreditinstitutter i øvrigt	1.180.886	1.484.329	20.583.735	13.935.164
Deposita	0	0	3.548.365	0
	<u>1.180.886</u>	<u>1.484.329</u>	<u>24.132.100</u>	<u>13.935.164</u>

## Noter

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kreditinstitutter i øvrigt er deponeret ejerpantebrev nom. 24.230 t.kr. grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 24.755.214 kr.