

K/S EURO EJENDOMME - VIERSEN

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

23/05/2013

Anita Wang

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S EURO EJENDOMME - VIERSEN

Frederiksgade 1

1265 København K

Telefonnummer: 70263377

CVR-nr: 28292309

Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor

ENGELSTED PETERSEN STATS AUT. REVISIONSANPARTSSELSKAB

Farvergade 9

4700 Næstved

CVR-nr: 20658231

Ledespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for K/S Euro Ejendomme – Viersen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23/05/2013

Bestyrelse

John T. Jensen
Kommanditistrepræsentant

Anita Wang
Kommanditistrepræsentant

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S EURO EJENDOMME - VIERSEN

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S EURO EJENDOMME - VIERSEN for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der 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 handlinger 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion gør vi opmærksom på, at selskabets evne til at fortsætte driften afhænger af den fortsatte finansiering. Vi henviser til note 5 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det er ledelsens vurdering, at selskabets finansiering fortsætter uforandret, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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.

Næstved, 23/05/2013

Lars B. Petersen
statsautoriseret revisor
ENGELSTED PETERSEN STATSAUT.
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter:

Selskabets primære aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold:

Selskabet har ikke været udsat for usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ledelsen vurderer, at der ikke har været poster i årsregnskabet, der har været påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling, udover værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Der henvises til anvendt regnskabspraksis, samt note herom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i 2012 været tilfredsstillende.

Selskabet har indgået rammeaftale med FIH om finansiering af selskabets ejendom. Banken er overtaget af Finansiell Stabilitet. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at denne rammeaftale overholdes, hvilket er ledelsens forventning, og dette forhold er heller ikke bestridt af FIH/Finansiell Stabilitet.

Selskabet har ikke afholdt udgifter til forskning og udvikling i regnskabsåret.

Selskabet har ikke filialer i udlandet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Den fremtidige udvikling:

Selskabet forventer et forbedret resultat for 2013 i forhold til 2012.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Resultatopgørelse

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt amortisering af realkreditlån.

Balance

Investeringsejendom:

Investeringsejendommen måles til en skønnet markedsværdi. Målingen sker ved anvendelsen af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor et normaliseret driftsafkast sættes i forhold til et afkastkrav.

Værdien af investeringsejendommen reguleres ved udgangen af hvert regnskabsår, idet det afkast der ligger til grund for investeringen tilpasses de aktuelle markedsf forhold. Eventuelle op- eller nedskrivninger føres i resultatopgørelsen under den ordinære drift.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser:

Prioritetsgæld og bankgæld indregnes i balancen til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles disse forpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning		3.363.149	3.351.338
Eksterne omkostninger		-260.437	-314.973
Administrationsomkostninger		-346.997	256.718
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		130.000	-9.930.000
Bruttoresultat		2.885.715	-7.150.353
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af ordinær primær drift		2.885.715	-7.150.353
Andre finansielle indtægter		309	114.843
Øvrige finansielle omkostninger		-2.594.060	-2.347.532
Ordinært resultat før skat		291.964	-9.383.042
Ekstraordinært resultat før skat		291.964	-9.383.042
Årets resultat		291.964	-9.383.042

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme		34.700.000	34.570.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	34.700.000	34.570.000
Anlægsaktiver i alt		34.700.000	34.570.000
Andre tilgodehavender		38.748	33.292
Tilgodehavender i alt		38.748	33.292
Likvide beholdninger		821.522	512.940
Omsætningsaktiver i alt		860.270	546.232
AKTIVER I ALT		35.560.270	35.116.232

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		3.660.000	3.660.000
Overført resultat		-11.563.789	-11.855.753
Egenkapital i alt	3	-7.903.789	-8.195.753
Gæld til realkreditinstitutter		31.194.885	30.572.637
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	31.194.885	30.572.637
Gæld til realkreditinstitutter		799.927	595.119
Anden gæld		11.469.247	12.144.229
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		12.269.174	12.739.348
Gældsforpligtelser i alt		43.464.059	43.311.985
PASSIVER I ALT		35.560.270	35.116.232

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft nogen ansatte i regnskabsåret. Der er ikke ydet honorar til bestyrelsen.

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendom kr.
Kostpris primo	48.756.126
Kostpris 31. december	48.756.126
Samlede op-/nedskrivninger, primo	-14.186.126
Værdiregulering	130.000
Samlede op-/nedskrivninger 31. december	-14.056.126
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER	34.700.000

3. Egenkapital i alt

Stamkapital, 80 andele à kr. 45.750	3.660.000
Kontant opkrævet andel af stamkapital:	
Kontant opkrævet andel af stamkapital, primo	3.660.000
Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december	3.660.000
Overført resultat:	
Overført resultat, primo	-11.855.753
Overført af årets resultat	291.964
Overført resultat 31. december	-11.563.789
EGENKAPITAL 31. DECEMBER	-7.903.789

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2012	31/12 2012	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	Gæld i alt	næste år	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.

FIH/FS Property Finance	31.167.756	31.994.812	799.812	27.675.553
I ALT	31.943.567	31.994.812	799.812	27.675.553

5. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Det er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabsperioden. Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Investeringsejendomme er værdiansat til en skønnet markedsværdi. Da der er tale om et skøn, kan ejendommens handelsværdi afvige herfra.

Selskabets fortsatte drift er betinget af fortsat finansiering fra selskabets bank; FIH, der er overtaget af Finansiell Stabilitet. Det er ledelsens forventning og ikke bestridt af FIH/Finansiell Stabilitet, at finansieringen består som aftalt.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 34.700.