

# **EUROPARTNER ROSKILDE A/S**

Rønøs Alle 30  
4000 Roskilde

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**21/06/2017**

**Nis J Bennetzen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

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

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Egenkapitalopgørelse .....	15
Noter .....	16

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      EUROPARTNER ROSKILDE A/S  
Rønøs Alle 30  
4000 Roskilde  
  
Telefonnummer:    21226060  
  
CVR-nr:             10311888  
Regnskabsår:      01/01/2016 - 31/12/2016

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for EuroPartner Roskilde A/S.

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 resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taarbæk, den 13/06/2017

## Direktion

Keld Søren Bjerregaard

## Bestyrelse

Keld Søren Bjerregaard

Klaus Kastbjerg

Claus Høxbro

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EUROPARTNER ROSKILDE A/S

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EUROPARTNER ROSKILDE A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerets etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetninge.

Karlsunde, 16/06/2017

Preben Kellerstrøm  
Statsautoriseret revisor  
Revisam 2000 Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR: 24209849

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet.

EuroPartner Roskilde A/S også kaldet PlanteRiget i Roskilde og tidligere Roskilde Plantemiljø er et af Danmarks store blomster og havecentre, med et indendørs areal på ca. 3.000 m<sup>2</sup> og et udendørs salgsareal på ca. 10.000 m<sup>2</sup>.

## Udvikling i regnskabsåret.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev ikke som forventet, idet væsentlige indtægter bl.a. er udeblevet som direkte følge af Roskilde Kommunes beslutning i februar 2012 om at ekspropriere 57% af datterselskabets grundareal.

Desuden er siden år 2007 og til dato afholdt betydelige omkostninger for at forsvare selskabets indkomstgrundlag og Grundlovssikrede ejendomsrettigheder.

Selskabets aftale om køb af et grundareal på ca. 30.000 m<sup>2</sup> til byzoneformål er ophævet og parterne bærer egne omkostninger. Kr. 250.000 er udgiftsført. Købsaftalen var betinget af udstykning.

Værditilvæksten på fast ejendom anses for tilfredsstillende.

Værdien af det resterende grundareal på ca. 38.600 m<sup>2</sup> og driftsbygninger samt boligen overstiger væsentligt de bogførte værdier i datter- og moderselskabet.

Ledelsen har i samråd med selskabets revisor valgt, i henhold til gældende regnskabslovgivning, regnskabspraksis og konkret vurdering, at fastholde de bogførte værdier uden værdiopskrivning.

## Den forventede udvikling.

Roskilde Kommune har den 22. april 2013 i Natur og Miljøklagenævnet fået medhold i at kunne gennemføre ekspropriation af 52.300 m<sup>2</sup> af datterselskabets ejendom som er forpagtet ud til selskabet.

Dette er sket med store protester fra selskabets side. Sagen er den 22. oktober 2013 indbragt for Domstolene, da der i Afgørelsen ikke er taget korrekt stillingtagen til Kommunens alternative placeringsmuligheder uden ekspropriation og at Selskabet kunne have selvrealiseret ekspropriationsformålet.

Taksationssagerne er afsluttet med en erstatning på kr 941.000 svarende til kr 18 pr m<sup>2</sup> jord. Nu i 2017 er denne del af sagen langt om længe anlagt ved Byretten i Roskilde, hvor selskabet har gjort krav om fuld erstatning gældende.

Ledelsen fortsætter bestræbelserne på at få dømt Roskilde Kommune til at tilbagelevere det eksproprierede areal subsidiært betale fuld erstatning, hvilket vil indebære en betydelig gevinst i forhold til de bogførte værdier.

Sagen om ekspropriation er af Landsretten berammet til den 7. og 8. November 2017.

Selskabets ordinære drift forventes at give et positivt resultat.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

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

Der henvises til note 3 i regnskabet vedrørende sag om særskilt betaling af forpagtningsafgift til Roskilde Kommune.



# Anvendt regnskabspraksis

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

med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C

Den anvendte 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.

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

## 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, som ikke er afregnet på balancedagen, 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste.

I bruttofortjenesten indregnes nettoomsætningen med fradrag af vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Vareforbrug.

Virksomheden indregner vareforbrug i forhold til årets omsætning.

### Salgsomkostninger.

I salgsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til distribution af varer solgt i året. Endvidere indregnes omkostninger til reklame og udstillinger.

**Administrationsomkostninger.**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger m.v.

**Finansielle poster.**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**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 poster direkte på egenkapitalen. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**Finansielle anlægsaktiver.**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til indre værdi. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Merværdi i forhold til kostpris føres på opskrivningshenlæggelse under egenkapitalen

**Materielle anlægsaktiver.**

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

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

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

Drivhuse 20 år  
 Parkeringsanlæg 20 år  
 Parkanlæg/planteskole 10 år  
 Særlige installationer 10 år  
 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år  
 Ubebygget jordarealer 0 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Grundværdien på det ubebygget jordareal værdiansættes til en forsigtig handelsværdi. Opskrivninger efter regulering for udskudte skatter føres under egenkapitalen som særskilt post.

**Værdipapirer.**

Værdipapirer indregnet under finansielle omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af værdipapirer indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis

finansieringsindtægter og under finansieringsudgifter.

**Tilgodehavender.**

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

**Egenkapital.**

Udbyttet, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-1.921.022</b>	<b>-570.718</b>
Personaleomkostninger .....		-57.775	-53.441
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-110.874	-125.115
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-2.089.671</b>	<b>-749.274</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		218.190	246.885
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		138.009	166.144
Andre finansielle indtægter .....		40.000	21
Øvrige finansielle omkostninger .....		-25.831	-11.037
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-1.719.303</b>	<b>-347.261</b>
Skat af årets resultat .....	2	462.750	208.016
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-1.256.553</b>	<b>-139.245</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		218.190	246.885
Overført resultat .....		-1.474.743	-386.130
<b>I alt .....</b>		<b>-1.256.553</b>	<b>-139.245</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		8.925.000	22.675.000
Produktionsanlæg og maskiner .....		3	110.877
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.925.003</b>	<b>22.785.877</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		3.905.866	3.687.676
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.905.866</b>	<b>3.687.676</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>12.830.869</b>	<b>26.473.553</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	20.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		4.168.965	5.409.342
Tilgodehavende skat .....		0	127.573
Andre tilgodehavender .....		321.210	74.950
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>4.490.175</b>	<b>5.631.865</b>
Likvide beholdninger .....		30.738	136.073
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>4.520.913</b>	<b>5.767.938</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>17.351.782</b>	<b>32.241.491</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Andre reserver .....		9.054.645	8.836.455
Overført resultat .....		5.700.830	7.175.572
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>15.255.475</b>	<b>16.512.027</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.480.184	1.597.430
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.480.184</b>	<b>1.597.430</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		390.257	488.242
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>390.257</b>	<b>488.242</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		225.866	15.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		0	13.628.792
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>225.866</b>	<b>13.643.792</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>616.123</b>	<b>14.132.034</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>17.351.782</b>	<b>32.241.491</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo .....	500.000	8.836.455	7.175.573	16.512.028
Årets resultat .....		218.190	-1.474.743	-1.256.553
Egenkapital, ultimo .....	500.000	9.054.645	5.700.830	15.255.475

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016 kr.	2015 kr.
Produktionsanlæg og maskiner	110874	105836
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	19279
	<u>110874</u>	<u>125115</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	-345504	-127573
Ændring af udskudt skat	-117246	-80443
	<u>-462750</u>	<u>-208016</u>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

I forlængelse af note i Årsregnskabet for 2015 oplyses det hermed at Selskabets ufrivillige sag om tvungen betaling af forpagtningsafgift til Roskilde Kommune, fordi selskabet klagede over at blive eksproprieret, foreløbigt er sat i bero, idet der blev afsagt dom den 23.11.2016 i Byretten i Roskilde som gik selskabet imod. Forpagtningsafgiften er betalt og udgiftsført i 2016.

## 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

I ejendommen Kystvejen 100 er der tinglyst ejerpantebrev stort kr. 22 mio., samt pantebrev til DLR stort kr. 7.5 mio. Begge ligger i eget depot.

I ejendomme opført på lejet grund tilhørende datterselskab, er der tinglyst pantebrev med rente tilpasning stor EUR 407.600, hvoraf datterselskab er debitor med 50%. Moder og datterselskab hæfter dog solidarisk for hele den tinglyste prioritetsgæld aktuel dkr. 780512.

Selskabet har overfor søsterselskabs gæld afgivet kaution med en hovedstol på tkr. 8.704, nedskrevet til tkr. 4648. Kautionen er afgivet overfor gæld til DLR.



## **5. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen.

Vi henviser til Europartner Holding A/S som administrationselskab for opgørelsen af de samlede kendte nettoforpligtigelser på skyldige skatter.