

EUROPARTNER ROSKILDE A/S

Rønøs Alle 30
4000 Roskilde

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

19/06/2018

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: 01/01/2017 - 31/12/2017

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 23/05/2018

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 2017 - 31. december 2017. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 ledelsesberetningen.

røm

Karlslunde, 08/06/2018

Preben Kellerstrøm , mne9177
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 m² og et udendørs salgsareal på ca. 10.000 m², men er nu overgået til erhvervsudlejning.

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 meget betydelige omkostninger for at forsvare selskabets indkomstgrundlag og Grundlovssikrede ejendoms rettigheder.

Værdi tilvæksten på fast ejendom anses for meget tilfredsstillende på grund af udviklingen i bynær beliggenhed og stor efterspørgsel i markedet.

Beliggenheden Kystvejen 100, 7000 Fredericia udgør en erhvervsgrund på 46.400 m² som selskabet har ejet siden 1998 og den oplever øget interesse hos større virksomheder og offentlige institutioner som udflyttes til Trekantsområdet. En enestående beliggenhed.

Værdien af datterselskabets resterende grundareal på ca. 38.600 m² 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 m² af datterselskabets ejendom som var forpagtet ud til selskabet.

Dette skete med store protester fra selskabets side. Sagen blev den 22. oktober 2013 indbragt for Domstolene, da der i Afgørelsen ikke var taget korrekt stillingtagen til Kommunens alternative placeringsmuligheder uden ekspropriation og at Selskabet kunne have selvrealiseret ekspropriationsformålet. Sagen om ekspropriation blev af Landsretten behandlet den 7. og 8. November 2017.

Selskabet og RP Aps tabte denne sag og blev dømt til at betale sagens omkostninger.

Taksationssagerne er også afsluttet med en foreløbig erstatning.

Nu er retssagen om erstatningsspørgsmålet langt om længe anlagt ved Byretten i Roskilde og datoerne fastsat til den 14. og 15. maj 2019, hvor selskabet vil gøre krav om fuld erstatning gældende.

Selskabet forventer at sælge RP Aps og i denne forbindelse vil uafklarede rettigheder og forpligtelser blive overdraget i 2018 fra datterselskabet RP Aps til moderselskabet EuroPartner Roskilde A/S.

Begge selskaber har hidtil hævdet krav om fuld erstatning, men fremover vil det alene blive baseret på moderselskabets samlede rettigheder. Eventuelt yderligere erstatning tilfalder således fuldt ud moderselskabet.

Datterselskabet er godtgjort ved modregning og er klar til salg.

Selskabets ordinære drift forventes at give et uændret resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

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

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 posteringer 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 nettorealiseringsværdien, 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 scrapværdi på kr. 0.

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 salgsomkostninger 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. 2017 - 31. dec. 2017

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Bruttoresultat | | -1.567.399 | -1.921.022 |
| Personaleomkostninger | | -86.622 | -57.775 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 1 | -3 | -110.874 |
| Resultat af ordinær primær drift | | -1.654.024 | -2.089.671 |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver | | 578.069 | 218.190 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 100.850 | 138.009 |
| Andre finansielle indtægter | | 0 | 40.000 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -30.199 | -25.831 |
| Ordinært resultat før skat | | -1.005.304 | -1.719.303 |
| Skat af årets resultat | 2 | 335.843 | 462.750 |
| Årets resultat | | -669.461 | -1.256.553 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 578.069 | 218.190 |
| Overført resultat | | -1.247.530 | -1.474.743 |
| I alt | | -669.461 | -1.256.553 |

Balance 31. december 2017

Aktiver

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 8.925.000 | 8.925.000 |
| Produktionsanlæg og maskiner | | 0 | 3 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 8.925.000 | 8.925.003 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 4.483.935 | 3.905.866 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | 4.483.935 | 3.905.866 |
| Anlægsaktiver i alt | | 13.408.935 | 12.830.869 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 2.655.251 | 4.168.965 |
| Tilgodehavende skat | | 342.169 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 307.080 | 321.210 |
| Tilgodehavender i alt | | 3.304.500 | 4.490.175 |
| Likvide beholdninger | | 61.497 | 30.738 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 3.365.997 | 4.520.913 |
| Aktiver i alt | | 16.774.932 | 17.351.782 |

Balance 31. december 2017

Passiver

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 500.000 | 500.000 |
| Andre reserver | | 9.632.714 | 9.054.645 |
| Overført resultat | | 4.453.299 | 5.700.830 |
| Egenkapital i alt | | 14.586.013 | 15.255.475 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.486.510 | 1.480.184 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 1.486.510 | 1.480.184 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 293.393 | 390.257 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 293.393 | 390.257 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 409.016 | 225.866 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 409.016 | 225.866 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 702.409 | 616.123 |
| Passiver i alt | | 16.774.932 | 17.351.782 |

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

| | Registreret kapital mv. kr. | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--|---|--------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital, primo | 500.000 | 9.054.645 | 5.700.829 | 15.255.474 |
| Årets resultat | | 578.069 | -1.247.530 | -669.461 |
| Egenkapital, ultimo | 500.000 | 9.632.714 | 4.453.299 | 14.586.013 |

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

| | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|-------------|---------------|
| Produktionsanlæg og maskiner | 3 | 110874 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0 | 0 |
| | <u>3</u> | <u>110874</u> |

2. Skat af årets resultat

| | 2017 kr. | 2016 kr. |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat | -342169 | -345504 |
| Ændring af udskudt skat | 6326 | -117246 |
| | <u>-335843</u> | <u>-462750</u> |

3. 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.

4. 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.