

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019

Europartner Roskilde A/S

Rønøs Alle 30
4000 Roskilde

CVR nr. 10311888

Indsender:

Sønderup I/S
Statsautoriserede revisorer
CVR nr. 31824559

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 28. august 2020

Dirigent

Keld Søren Bjeregaard

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	12
Balance pr. 31. december	13
Noter	15

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019 for Europartner Roskilde A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taarbæk, den 25. august 2020

Direktion

Keld Søren Bjerregaard

Bestyrelse

Keld Søren Bjerregaard

Klaus Kastbjerg

Claus Høxbro

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Europartner Roskilde A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Europartner Roskilde A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Karlslunde, den 25. august 2020

SØNDERUP I/S
statsautoriserede revisorer
CVR 31824559

Preben Kellerstrøm
statsautoriseret revisor
mne9177

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

EuroPartner Roskilde A/S også kaldet PlanteRiget i Roskilde og tidligere Roskilde Plantemiljø var 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, herunder udlejning af erhvervsejendomme branchekode 682040.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I regnskabsåret blev lanceret projektet GroSelvRoskilde baseret på botanik, musik og evnen til GroSelv i de helt enestående omgivelser selskabet ejer sammen datterselskabet.

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 der opleves øget interesse hos større virksomheder og offentlige institutioner som udflyttes til Trekantsområdet. En enestående beliggenhed.

Værdien af datterselskabets nuværende grundareal på 39.029 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.

Forventet udvikling

Roskilde Kommune fik den 22. april 2013 i Natur og Miljøklagenævnet 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.

Ledelsesberetning

Nu er retssagen om fuld erstatning langt om lange den 26. maj 2019 på ny anlagt ved Byretten i Roskilde. Selskabet vil gøre krav om fuld erstatning kr 26.767.000 gældende.

Selskabets forventning om at sælge RP Aps er foreløbigt udskudt på ubestemt tid. I denne forbindelse er der endnu ikke sket afklaring af, om rettigheder og forpligtelser vil blive overdraget fra datterselskabet RP Aps til moderselskabet EuroPartner Roskilde A/S.

Begge selskaber har hidtil hævdet krav om fuld erstatning, men fremover vil begge selskaber fortsat blive baseret på de samlede rettigheder. Eventuelt yderligere erstatning tilfalder således begge selskaber.

Selskabets ordinære drift forventes at give et uændret resultat.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Europartner Roskilde A/S for regnskabsåret 2019 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, administration, lokaler, mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler 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 afskrives ikke på grunde.

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

	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 - 20%

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 andre driftsindtægter og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat. Kapitalandele fra disse virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsrapporten fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Andre tilgodehavender

Deposita måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominal værdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2019	2018
Bruttofortjeneste	-1.058.965	-925.288
1. Afskrivninger og nedskrivninger	-50.000	0
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	-1.108.965	-925.288
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	474.922	201.025
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	31.239	68.675
Øvrige finansielle omkostninger	-87	-10.401
RESULTAT FØR SKAT	-602.891	-665.989
Skat af årets resultat	42.496	181.884
ÅRETS RESULTAT	-560.395	-484.105
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	474.922	201.025
Overført resultat	-1.035.317	-685.130
Disponeret i alt	-560.395	-484.105

Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
AKTIVER		
Grunde og bygninger	8.925.000	8.925.000
Indretning lejede lokaler	200.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	9.125.000	8.925.000
 Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.759.882	2.284.960
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.929	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	2.761.811	2.284.960
 ANLÆGSAKTIVER I ALT	11.886.811	11.209.960
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	391.080	1.722.766
Andre tilgodehavender	386.126	354.249
Tilgodehavender i alt	777.206	2.077.015
 Likvide beholdninger	67.813	119.898
Likvide beholdninger i alt	67.813	119.898
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	845.019	2.196.913
 AKTIVER I ALT	12.731.830	13.406.873

Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
PASSIVER		
2. Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	7.908.662	7.433.740
Overført resultat	2.732.852	3.768.169
EGENKAPITAL I ALT	<u>11.141.514</u>	<u>11.701.909</u>
Hensættelser til udskudt skat	1.496.971	1.492.463
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	<u>1.496.971</u>	<u>1.492.463</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.745	188.501
Anden gæld	13.200	24.000
Periodeafgrænsningsposter	1.400	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>93.345</u>	<u>212.501</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>93.345</u>	<u>212.501</u>
PASSIVER I ALT	<u>12.731.830</u>	<u>13.406.873</u>
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4. Eventualposter		

Noter

	2019	2018
1. Afskrivninger og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	50.000	0
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	50.000	0
2. Egenkapital		
Virksomhedskapital		
Primo	500.000	500.000
Ultimo	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		
Primo	7.433.740	7.232.715
Årets resultatandel	474.922	201.025
Ultimo	7.908.662	7.433.740
Overført resultat		
Primo	3.768.169	4.453.299
Overført fra resultatdisponering	-1.035.317	-685.130
Ultimo	2.732.852	3.768.169
Egenkapital ultimo	11.141.514	11.701.909

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I Ejendommen Kystvejen 100 er der tinglyst ejerpantebrev stort kr. 22 mio., samt pantebrev til DLR stor kr. 7,5 mio. Begge ligger i eget depot.

I Ejendomme opført på lejet grund tilhørende datterselskab, er der tinglyst pantebrev med rentetilpasning stort EUR 407.600, hvor datterselskab er debitor med 50%. Gælden til DLR er indfriet i 2018.

4. Eventualposter

Selskabet har over for søsterselskabs gæld, afgivet kaution med en hovedstol på tkr. 8.704, nedskrevet til tkr. 3.115. Kautionen er afgivet overfor gæld til DLR.

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytte og royalty.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Keld Søren Bjergegaard

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-202636299050
Tidspunkt for underskrift: 28-08-2020 kl.: 16:04:00
Underskrevet med NemID

Keld Søren Bjergegaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-202636299050
Tidspunkt for underskrift: 28-08-2020 kl.: 16:04:00
Underskrevet med NemID

Keld Søren Bjergegaard

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-202636299050
Tidspunkt for underskrift: 28-08-2020 kl.: 16:04:00
Underskrevet med NemID

Klaus Kastbjerg

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-431347150494
Tidspunkt for underskrift: 30-08-2020 kl.: 21:15:28
Underskrevet med NemID

Claus Høxbro

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
RID: 31695676
Tidspunkt for underskrift: 28-08-2020 kl.: 16:32:38
Underskrevet med NemID

Preben Kellerstrøm

Som Revisor NEM ID
RID: 68123595
Tidspunkt for underskrift: 31-08-2020 kl.: 11:34:10
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: c865e1f2ujn240417609