



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

EUROPA PLADS APS
C/O FIBACH A/S, EUROPA PLADS 16, 3., 8000 ÅRHUS C
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2016

Finn Bach Petersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Europa Plads ApS c/o FIBACH A/S, Europa Plads 16, 3. 8000 Århus C
	CVR-nr.: 34 71 96 40 Stiftet: 1. oktober 2012 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Poul Kristiansen Finn Bach Petersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Handelsbanken Åboulevarden 11 8000 Århus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Europa Plads ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. maj 2016

Direktion

Poul Kristiansen

Finn Bach Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Europa Plads ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Europa Plads ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aarhus, den 9. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Niels Balshøj
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er eje, udleje og udvikle ejendommen beliggende Europaplads 8, 8000 Århus C samt anden efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet købte i år 2013 ejendommene Ridderstræde 6, Europaplads 6 og 8, 8000 Aarhus C. I 2014 er tilkøbt ejendommen Mindegade 12 A og 12 B, 8000 Aarhus C. Selskabets ledelse valgte i årsrapporten for 2014 at opskrive de samlede ejendomme til dagsværdi. Værdien er opskrevet med 13.652 tkr.

Ledelsen forventer, at de samlede ejendomme kan sælges til en pris svarende mindst til den bogførte værdi.

Ledelsen er opmærksom på at selskabet har tabt sin egenkapital. Ledelsen har reageret på dette forhold og forventer at kapitalen er indtakt inden for en tidshorisont på 3-5 år.

Selskabets anpartshavere har afgivet en kapitalgaranti, hvor man forpligter sig til at støtte op om selskabet gennem tilskud, alternativt i form af afståelse af fordringer for at sikre virksomhedens drift.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.220.065	849.883
Af- og nedskrivninger.....		-745.855	-570.815
Andre driftsomkostninger.....		0	-10.150.000
DRIFTSRESULTAT		474.210	-9.870.932
Andre finansielle indtægter.....		22	2.497
Andre finansielle omkostninger.....		-7.643.069	-2.921.381
RESULTAT FØR SKAT		-7.168.837	-12.789.816
Skat af årets resultat.....	1	1.633.481	693.511
ÅRETS RESULTAT		-5.535.356	-12.096.305
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-5.535.356	-12.096.305
I ALT		-5.535.356	-12.096.305

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		81.241.331	80.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	81.241.331	80.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		81.241.331	80.000.000
Tilgodehavender lejere.....		0	52.252
Tilgodehavende hos sambeskattet selskab.....		838.424	838.242
Andre tilgodehavender.....		2.147.615	1.280.853
Periodeafgrænsningsposter.....		400.417	367.652
Tilgodehavender.....		3.386.456	2.538.999
Likvide beholdninger.....		15.189	12.022
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.401.645	2.551.021
AKTIVER.....		84.642.976	82.551.021
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger.....		10.599.155	10.599.155
Overført overskud.....		-17.523.560	-11.988.386
EGENKAPITAL.....	3	-6.844.405	-1.309.231
Hensættelse til udskudt skat.....		1.564.196	3.197.677
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.564.196	3.197.677
Banklån.....		19.895.720	20.659.011
Gældsbreve Fibach A/S.....		574.989	513.383
Gældsbreve PP Kristiansen Invest ApS.....		68.133.467	58.278.232
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	88.604.176	79.450.626
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	719.935	708.627
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	40.454
Anden gæld.....		599.074	462.868
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.319.009	1.211.949
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		89.923.185	80.662.575
PASSIVER.....		84.642.976	82.551.021
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-838.242		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	42		
Regulering af udskudt skat.....	-1.633.481	144.689		
	-1.633.481	-693.511		
 Materielle anlægsaktiver			 2	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015.....		67.278.946		
Tilgang.....		1.987.186		
Kostpris 31. december 2015.....		69.266.132		
Opskrivninger 1. januar 2015.....		13.652.143		
Opskrivninger 31. december 2015.....		13.652.143		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		931.089		
Årets afskrivninger		745.855		
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		1.676.944		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		81.241.331		
 Egenkapital			 3	
	Selskabs-	Reserve for	Overført	
	kapital	opskrivninger	overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	80.000	10.599.155	-11.988.204	-1.309.049
Forslag til årets resultatdisponering.....			-5.535.356	-5.535.356
Egenkapital 31. december 2015.....	80.000	10.599.155	-17.523.560	-6.844.405
 Langfristede gældsforpligtelser				 4
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	21.367.638	20.615.655	719.935	16.923.468
Gældsbreve Fibach A/S.....	513.383	574.989	0	0
Gældsbreve PP Kristiansen				
Invest ApS.....	58.278.232	68.133.467	0	0
	80.159.253	89.324.111	719.935	16.923.468

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed over for bankgæld i Handelsbanken er deponeret ejerpantebrev 22.400 tkr. i ejendommen Ridderstræde 6.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Europa Plads ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i henhold til lejekontrakter. Lejeindtægten indregnes eksklusiv moms, afgifter.

Ejendommens omkostninger

Ejendommens omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til drift af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	15.982.605

Fortjeneste eller tab ved salg 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 eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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