



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, EUROPAPLADS 16 3. TH., 8000 AARHUS C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. maj 2022

Finn Bach Petersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Europa Plads ApS c/o Fibach A/S Europaplads 16 3. th. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 34 71 96 40 Stiftet: 1. oktober 2012 Kommune: 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. maj 2022

Direktion:

Poul Kristiansen

Finn Bach Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Europa Plads ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Europa Plads ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Aarhus, den 30. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

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

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Selskabet har i regnskabsåret stiftet datterselskabet Europa Plads P/S 2021 med tilhørende kompletterselskab, og ejendomsprojektet er overført til det nystiftede datterselskab ved apportindskud.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt hele selskabskapitalen, og egenkapitalen derfor er negativ. Der er indgået betinget aftale om salget af datterselskabet, hvor avancen medfører, at kapitalen vil blive reetableret inden for en tidshorisont på 3-5 år.

Selskabets kapitalejere har afgivet en kapitalgaranti, hvor de forpligter sig til at støtte op om selskabets likviditetsmæssige drift gennem tilskud, alternativt i form af afståelse af fordringer, for at sikre virksomhedens fremtidige drift. Som følge af de ovenstående positive forventninger fra ledelsen forventes kapitalen reetableret ifm. projektudvikling af ejendommene.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOTAB.....		-693.545	1.452.665
Af- og nedskrivninger.....		0	-1.134.385
DRIFTSRESULTAT.....		-693.545	318.280
Andre finansielle indtægter.....	1	44.002	16.070
Andre finansielle omkostninger.....	2	-6.276.050	-5.890.798
RESULTAT FØR SKAT.....		-6.925.593	-5.556.448
Skat af årets resultat.....	3	3.679.239	1.219.184
ÅRETS RESULTAT.....		-3.246.354	-4.337.264
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-3.246.354	-4.337.264
I ALT.....		-3.246.354	-4.337.264

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		0	152.491.006
Materielle anlægsaktiver.....	4	0	152.491.006
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		120.040.000	0
Finansielle anlægsaktiver.....	5	120.040.000	0
ANLÆGSAKTIVER.....		120.040.000	152.491.006
Tilgodehavender lejere.....		0	11.519
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.547.004	0
Udskudte skatteaktiver.....		206.860	0
Andre tilgodehavender.....		4.360.527	7.000.331
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	1.192.105
Periodeafgrænsningsposter.....		0	70.621
Tilgodehavender.....	6	8.114.391	8.274.576
Likvide beholdninger.....		1.673.489	157.369
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		9.787.880	8.431.945
AKTIVER.....		129.827.880	160.922.951
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger.....		0	10.350.509
Overført overskud.....		-51.826.920	-59.349.425
EGENKAPITAL.....		-51.746.920	-48.918.916
Hensættelse til udskudt skat.....		0	3.364.051
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	3.364.051
Gældsbreve PP Kristiansen Invest ApS.....		180.090.086	163.541.423
Gældsbreve Fibach A/S.....		1.174.050	968.520
Banklån.....		0	15.195.845
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	181.264.136	179.705.788
Gæld til pengeinstitutter.....		0	920.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		91.943	684.971
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		44.676	0
Anden gæld.....		174.045	25.166.357
Kortfristede gældsforpligtelser.....		310.664	26.772.028
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		181.574.800	206.477.816
PASSIVER.....		129.827.880	160.922.951
Eventualposter mv.	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	80.000	10.350.509	-59.349.425	-48.918.916
Forslag til resultatdisponering.....			-3.246.354	-3.246.354
Andre lovpligtige bindinger				
Årets opskrivinger.....		418.350		418.350
Overførsler				
Tilladt udligning.....		-10.768.859	10.768.859	0
Egenkapital 31. december 2021.....	80.000	0	-51.826.920	-51.746.920

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	44.002	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	16.070	
	44.002	16.070	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	6.215.639	5.686.749	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	60.411	204.049	
	6.276.050	5.890.798	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-1.192.105	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-22	0	
Regulering af udskudt skat.....	-3.679.217	-27.079	
	-3.679.239	-1.219.184	
<p>Selskabet har i regnskabsåret aktiveret udskudt skatteaktiv af kildeartsbegrænset tab på ejendomme, hvilket har medført en regulering af udskudt skat på 2.233 tkr.</p>			
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2021.....		145.137.288	
Tilgang.....		8.107.462	
Afgang.....		-153.244.750	
Kostpris 31. december 2021.....		0	
Opskrivninger 1. januar 2021.....		13.652.143	
Opskrivninger solgte aktiver.....		-14.188.489	
Årets opskrivninger		536.346	
Opskrivninger 31. december 2021.....		0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		6.298.426	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-6.298.426	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....		0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		0	

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					5
				Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Tilgang				120.040.000	
Kostpris 31. december 2021.....				120.040.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....				120.040.000	
			2021 kr.	2020 kr.	
Tilgodehavender med forfald senere end et år					6
Udskudt skatteaktiv.....			206.860	0	
			206.860	0	
Langfristede gældsforpligtelser					7
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	
Gældsbreve PP Kristiansen Invest ApS.....	180.090.086	0	0	163.541.423	
Gældsbreve Fibach A/S.....	1.174.050	0	0	968.520	
Banklån.....	0	0	0	16.116.545	
	181.264.136	0	0	180.626.488	
Eventualposter mv.					8
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PP Kristiansen Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
			2021	2020	
Medarbejderforhold					9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	
Der har i årets løb kun været selskabets direktion ansat. Der er ikke udbetalt vederlag til direktionen.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Europa Plads ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i henhold til lejekontrakter. Lejeindtægten indregnes ekskl. moms og afgifter.

Lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes modtaget udbytte.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles i balancen til dagsværdi, med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ændringer i dagsværdien indregnes direkte på egenkapitalen.

Dagsværdien fastlægges med passende tidsmæssigt interval ved enten en ledelsens beregning eller ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.

Afskrivningsgrundlaget er dagsværdi med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	30 %

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatte.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

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