



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. juni 2020

Finn Bach Petersen

CVR-NR. 34 71 96 40

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
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

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 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
Advokat	Interlex Advokaterne Strandvejen 161 8000 Århus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24. april 2020

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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 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 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 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 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 regnskabsbrugerne 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 24. april 2020

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 købte i år 2013 ejendommene Ridderstræde 6, Europaplads 6 og 8, 8000 Aarhus C. I 2014 er ejendommen Mindegade 12 A og 12 B, 8000 Aarhus C tilkøbt. I 2018 er Mindegade 10 tilkøbt.

Selskabets ledelse valgte i årsrapporten for 2014 at opskrive de samlede ejendomme til dagsværdi. Værdien er på statusdagen opskrevet med 13.652 tkr., således den opgjorte dagsværdi pr. 31. december 2019 udgør 113.028 tkr. for ejendommene.

Selskabets ejere forventer, at der ved projektudvikling og projektering vil ske en værdiforøgelse af selskabets aktiver. Projektet afventer på nuværende tidspunkt godkendelse af lokalplanen, der er under behandling, hvorfor den opgjorte værdi på 113.028 tkr. anses som værende bedste bud på dagsværdien af ejendommene på statusdagen. Selskabets ejendomme ligger meget attraktivt i Aarhus C, hvorfor den foreløbige projektudvikling har vist stor interesse fra flere parter og dermed også de positive forventninger fra selskabets ejere.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt hele selskabskapitalen, og egenkapitalen derfor er negativ. Ledelsen har reageret på dette forhold og forventer, at kapitalen er 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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.496.636	1.620.365
Af- og nedskrivninger.....		-1.134.385	-861.004
DRIFTSRESULTAT		362.251	759.361
Andre finansielle omkostninger.....	1	-15.403.957	-12.659.428
RESULTAT FØR SKAT		-15.041.706	-11.900.067
Skat af årets resultat.....	2	1.776.078	1.472.480
ÅRETS RESULTAT		-13.265.628	-10.427.587
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-13.265.628	-10.427.587
I ALT		-13.265.628	-10.427.587

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		113.028.484	108.143.635
Materielle anlægsaktiver.....	3	113.028.484	108.143.635
ANLÆGSAKTIVER.....		113.028.484	108.143.635
Tilgodehavender lejere.....		64.835	55.185
Andre tilgodehavender.....		4.910.156	4.243.523
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		1.714.867	1.736.081
Periodeafgrænsningsposter.....		27.370	72.991
Tilgodehavender.....		6.717.228	6.107.780
Likvide beholdninger.....		124.523	244.965
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.841.751	6.352.745
AKTIVER.....		119.870.235	114.496.380
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger.....		10.499.591	10.599.155
Overført overskud.....		-55.161.243	-41.995.178
EGENKAPITAL.....	4	-44.581.652	-31.316.023
Hensættelse til udskudt skat.....		3.399.915	3.463.243
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.399.915	3.463.243
Banklån.....		16.110.354	17.054.236
Gældsbreve Fibach A/S.....		911.249	810.768
Gældsbreve PP Kristiansen Invest ApS.....		142.390.756	122.654.296
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	159.412.359	140.519.300
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	911.672	903.567
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		52.693	207.284
Anden gæld.....		589.447	636.536
Periodeafgrænsningsposter.....		85.801	82.473
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.639.613	1.829.860
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		161.051.972	142.349.160
PASSIVER.....		119.870.235	114.496.380
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note	
Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	15.170.424	12.432.016	1	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	233.533	227.412		
	15.403.957	12.659.428		
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-1.714.867	-1.736.081	2	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	19	0		
Regulering af udskudt skat.....	-61.230	263.601		
	-1.776.078	-1.472.480		
Materielle anlægsaktiver				
		Grunde og bygninger	3	
Kostpris 1. januar 2019.....		98.521.148		
Tilgang.....		6.019.234		
Kostpris 31. december 2019.....		104.540.382		
Opskrivninger 1. januar 2019.....		13.652.143		
Opskrivninger 31. december 2019.....		13.652.143		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....		4.029.656		
Årets afskrivninger		1.134.385		
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....		5.164.041		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		113.028.484		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		99.567.468		
<p>I forbindelse med oprindeligt køb af selskabets investeringsejendom, er der overtaget positivt indestående på saldo ved Grundejernes Investeringsfond. I anskaffelsessummen for selskabets investeringsejendom er der således indregnet andel af indestående ved Grundejernes Investeringsfond med 2.396 tkr.</p>				
Egenkapital				
	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	80.000	10.599.155	-41.995.179	-31.316.024
Årets afskrivninger reserve.....		-99.564	99.564	
Forslag til resultatdisponering.....			-13.265.628	-13.265.628
Egenkapital 31. december 2019.....	80.000	10.499.591	-55.161.243	-44.581.652

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						5
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Banklån.....	17.022.026	911.672	13.390.847	17.957.803	903.567	
Gældsbreve Fibach A/S.....	911.249	0	0	810.768	0	
Gældsbreve PP Kristiansen Invest ApS.....	142.390.756	0	0	122.654.296	0	
	60.324.031	911.672	13.390.847	41.422.867	903.567	
 Eventualposter mv.						 6
Hæftelse i sambeskatningen						
<p>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.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PP Kristiansen Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p>						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						 7
<p>Til sikkerhed over for bankgæld i Handelsbanken er deponeret ejerpantebrev 22.400 tkr. i ejendommen Ridderstræde 6.</p>						
 Medarbejderforhold						 8
<p>Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)</p> <p>Der har i årets løb kun været selskabets direktion ansat. Der er ikke udbetalt vederlag til direktionen.</p>						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Europa Plads ApS for 2019 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, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 nettosalgpris 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.

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.