

EUROPA PLADS P/S 2021

C/O FIBACH A/S, EUROPAPLADS 16 3. TH., 8000 AARHUS C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. januar 2024

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.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Europa Plads P/S 2021 c/o Fibach A/S, Europaplads 16 3. th. 8000 Aarhus C CVR-nr.: 42 31 70 63 Stiftet: 19. april 2021 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Poul Kristiansen, formand Ole Elmegaard Mortensen Finn Bach Petersen
Direktion	Finn Bach Petersen
Komplementar	Komplementarselskabet Europa Plads ApS
Kommanditister	EUROPA PLADS ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C
Advokat	Bech-Bruun Værkmestergade 2 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Europa Plads P/S 2021.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. januar 2024

Direktion:

Finn Bach Petersen

Bestyrelse:

Poul Kristiansen
Formand

Ole Elmegaard Mortensen

Finn Bach Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejeren af Europa Plads P/S 2021

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Europa Plads P/S 2021 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisors 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 31. januar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

Morten Kristensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47785

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling, opførsel, drift og udlejning af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

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	2023 tkr.	2022 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		629	-118
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		78.722	0
DRIFTSRESULTAT		79.351	-118
Andre finansielle indtægter.....		1	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-34	-47
ÅRETS RESULTAT		79.318	-165
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		79.318	-165
I ALT		79.318	-165

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 tkr.	2022 tkr.
Investeringsjendomme.....		746.500	0
Materielle anlægsaktiver under opførelse.....		0	365.502
Materielle anlægsaktiver.....	2	746.500	365.502
ANLÆGSAKTIVER.....		746.500	365.502
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		3.957	0
Andre tilgodehavender.....		19.474	6.914
Periodeafgrænsningsposter.....		1.287	1.393
Tilgodehavender.....		24.718	8.307
Likvide beholdninger.....		249	6.609
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		24.967	14.916
AKTIVER.....		771.467	380.418
PASSIVER			
Egenkapital.....		500	500
Overført resultat.....		198.685	119.367
EGENKAPITAL.....		199.185	119.867
Gæld til pengeinstitutter.....		0	232.562
Deposita.....		12.646	86
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	12.646	232.648
Gæld til pengeinstitutter.....		452.918	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	29
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		101.693	26.780
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		557	1.094
Anden gæld.....		20	0
Periodeafgrænsningsposter.....		4.448	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		559.636	27.903
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		572.282	260.551
PASSIVER.....		771.467	380.418
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Egenkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500	119.367	119.867
Forslag til resultatdisponering.....		79.318	79.318
Egenkapital 31. december 2023.....	500	198.685	199.185

NOTER

	2023 tkr.	2022 tkr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	33	47	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1	0	
	34	47	

Materielle anlægsaktiver

2

	Investerings- ejendomme	Materielle anlægsaktiver under opførelse
Kostpris 1. januar 2023.....	0	365.502
Overførsel.....	667.778	-667.778
Tilgang.....	0	302.276
Kostpris 31. december 2023.....	667.778	0
Årets opskrivninger	78.722	
Opskrivninger 31. december 2023.....	78.722	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	746.500	0
Årets renter indregnet som en del af kostprisen.....		17.742

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Kontor- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023.....	746.500
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	78.722

Dagsværdi for investeringsejendomme

Kontorejendommene er beliggende i Aarhus. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast forventes at udgøre 32.933 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 34.189 tkr. svarende til 1.490 kr. pr. kvadratmeter for kontorlejemål, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 1.257 tkr. samt en gennemsnitlig udlejningsprocent på 78 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,50 % for kontorlejemål, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed og stand mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for kontorejendomme i Aarhus.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,25 %-point vil betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -37.823 tkr. og +42.001 tkr.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					3
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til pengeinstitutter.....	452.918	452.918	0	232.562	
Deposita.....	12.646	0	0	86	
	465.564	452.918	0	232.648	
Den eksisterende lånefacilitet vil blive indfriet eller genforhandlet i det kommende regnskabsår.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					4
Til sikkerhed for gæld til pengeinstituttet pr. 31. december 2023 på 452.918 tkr. er der tinglyst ejerpanterbreve nom. 372.006 tkr. i grunde og bygninger med en bogført værdi 31. december 2023 på 746.500. tkr.					
Derudover er der tinglyst realkreditpantebrev nom. 552 tkr. til sikkerhed for indeksslån med en kursværdi på 526 tkr., som der modtages fuld ydelsstøtte på, til betaling af renter og afdrag.					
			2023	2022	
Medarbejderforhold					5
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Europa Plads P/S 2021 for 2023 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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til drift af ejendomme mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af resultat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomstopgørelse. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investerings ejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investerings ejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

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 kapitalværdi og salgsværdien fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

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.

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.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.