
EUROPARTNER ROSKILDE ApS

CVR-nr.: 10311888

Taarbæk Strandvej 53E
2930 Klampenborg

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

23/06/2024

Keld Bjerregaard
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EUROPARTNER ROSKILDE ApS
Taarbæk Strandvej 53E
2930 Klampenborg
e-mailadresse: kb@europartner.dk
CVR-nr.: 10311888
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for EUROPARTNER ROSKILDE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Taarbæk, den 09/06/2024

Direktion

Keld Søren Bjerregaard

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet.

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, i henhold til branchekode 682040.

Udvikling i regnskabsåret.

GroSelvRoskilde baseret på botanik, musik og evnen til GroSelv i de helt enestående omgivelser selskabet ejer sammen med datterselskabet er fortsat under udvikling.

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 datterselskabet RP Aps grundareal.

Desuden er siden år 2007 og til dato afholdt meget betydelige omkostninger for at forsvare selskabets indkomstgrundlag og Grundlovssikrede ejendoms rettigheder, herunder de betydelige råstofværdier der blev erhvervet ved købet/skødet i 1997.

Værditilvæksten på fast ejendom anses for meget tilfredsstillende på grund af værdiudviklingen i bynær beliggenhed og stor efterspørgsel i markedet. I år 2020-2021 er det blevet meget klart at naboejendomme er under udvikling til Paddelcenter (indviet 2023) og aflastningsområde for bymidtens detailhandel.

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 yderligere værdiopskrivning.

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 / hotelvirksomheder og offentlige institutioner som udflyttes til Trekantsområdet. En enestående beliggenhed. I regnskabsåret er denne ejendom udbudt til salg for kr 46,4 mill. kontant. Ved salg indebærer dette en stor gevinst for selskabet.

Den forventede 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 på kr 941.000.

Nu er retssagen om fuld erstatning langt om længe den 26. maj 2019 på ny anlagt ved Byretten i Roskilde. Selskabets krav om erstatning kr 38,4 mill blev gjort gældende.

Begge selskaber har hidtil hævdet krav om fuld erstatning, og fremover vil begge selskabers krav fortsat blive baseret på de samlede rettigheder, herunder især værdien af Råstoffernes nutidsværdi ialt kr. 444 mill. fordelt

med kr. 254 mill. for arealet 52.300 m² (ekspropriationsarealet) og kr 190 mill. for arealet 39.029 m² (ekstensionsarealet) som fortsat er beliggende i undergrunden af det samlede areal på 91.329 m² på adressen: Rønøs Alle 30, 4000 Roskilde som blev købt af Selskabet og RP Aps iht Skødet den 15.03.1997.

Eventuelt yderligere erstatning tilfalder således begge selskaber.

I regnskabsåret er retssagen om fuld erstatning blevet udvidet med krav om fuld erstatning for de råstoffer der befinder sig i undergrunden af den eksproprierede grund på 52.300 m² samt Restejendommens råstofværdier. Denne sag blev behandlet i Byretten i Roskilde den 5. og 6. februar 2024 og Dom blev afsagt den 15. april 2024.

Selskabet og RP Aps tabte denne erstatningssag, men sagen er Anket til Landsretten.

Selskabets ordinære drift forventes at give et uændret resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Generelt Årsrapporten for EUROPARTNER ROSKILDE ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Bygninger 50 år - brugesværdi/restværdi - 0%

Indretning af lejede lokaler 5 år - brusgværdi/restværdi - 0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af foretagende opskrivninger. Driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes 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 den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle værdipapirer indregnes i balancen til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-656.375	-658.669
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-90.000	-90.000
Resultat af ordinær primær drift		-746.375	-748.669
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser		384.381	555.382
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-51.658	-40.444
Andre finansielle omkostninger		-5.460	-2.750
Ordinært resultat før skat		-419.112	-236.481
Skat af årets resultat		4.648	506.299
Årets resultat		-414.464	269.818
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		384.381	555.382
Overført resultat		-798.845	-285.564
I alt		-414.464	269.818

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		8.925.000	8.925.000
Indretning af lejede lokaler		40.000	130.000
Materielle anlægsaktiver i alt		8.965.000	9.055.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.558.842	4.174.461
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.929	1.929
Finansielle anlægsaktiver i alt		4.560.771	4.176.390
Anlægsaktiver i alt		13.525.771	13.231.389
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	21.250
Tilgodehavende skat		155.429	150.781
Tilgodehavender moms og afgifter		40.042	0
Andre tilgodehavender		0	6.000
Tilgodehavender i alt		195.471	178.031
Likvide beholdninger		37.968	208.173
Omsætningsaktiver i alt		233.439	386.204
AKTIVER I ALT		13.759.210	13.617.593

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		5.874.242	5.874.242
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.798.958	1.414.577
Overført resultat		2.350.226	3.149.071
Egenkapital i alt		10.523.426	10.937.891
Hensættelse til udskudt skat		1.147.302	1.147.302
Hensatte forpligtelser i alt		1.147.302	1.147.302
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	15.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.088.482	1.434.443
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	31.811
Deposita		0	51.147
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.088.482	1.532.401
Gældsforpligtelser i alt		2.088.482	1.532.401
PASSIVER I ALT		13.759.210	13.617.593

Noter

1. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Europartner Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen. (Kan udelades i administrationselskabet)

2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	1