

---

# EUROPARTNER ROSKILDE ApS

**CVR-nr.: 10311888**

Taarbæk Strandvej 53E  
2930 Klampenborg

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**24/06/2025**

---

**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:      01/01/2024 - 31/12/2024

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 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 22/06/2025

## **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 m<sup>2</sup> og et udendørs salgsareal på ca. 10.000 m<sup>2</sup>, herunder udlejning af erhvervsejendomme.

## 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 bymidten.

Værdien af datterselskabets nuværende grundareal på 39.029 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> som selskabet har ejet siden 1998 og der opleves øget interesse hos større pladskrævende virksomheder / hotelvirksomheder og offentlige institutioner som udflyttes til Trekantsområdet. En enestående beliggenhed. Denne ejendom er 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (ekspropriationsarealet) og kr 190 mill. for arealet 39.029 m<sup>2</sup> (ekstensionsarealet) som fortsat er beliggende i undergrunden af det samlede areal på 91.329 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 den 15. og 16. december 2025

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 2024 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 acontoskatter.

#### **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. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>-978.444</b>	<b>-656.375</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-40.000	-90.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-1.018.444</b>	<b>-746.375</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser		350.633	384.381
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-76.824	-51.658
Andre finansielle omkostninger		0	-5.460
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-744.635</b>	<b>-419.112</b>
Skat af årets resultat		-290.080	4.648
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.034.715</b>	<b>-414.464</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		350.633	384.381
Overført resultat		-1.385.348	-798.845
<b>I alt</b>		<b>-1.034.715</b>	<b>-414.464</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		8.925.000	8.925.000
Indretning af lejede lokaler		0	40.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.925.000</b>	<b>8.965.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.909.475	4.558.842
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.925	1.929
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.911.400</b>	<b>4.560.771</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>13.836.400</b>	<b>13.525.771</b>
Tilgodehavende skat		0	155.429
Tilgodehavender moms og afgifter		28.975	40.042
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>28.975</b>	<b>195.471</b>
Likvide beholdninger		53.341	37.968
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>82.316</b>	<b>233.439</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>13.918.716</b>	<b>13.759.210</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		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		2.149.588	1.798.958
Overført resultat		964.878	2.350.226
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>9.488.708</b>	<b>10.523.426</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.281.953	1.147.302
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.281.953</b>	<b>1.147.302</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.148.055	2.088.482
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.148.055</b>	<b>2.088.482</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.148.055</b>	<b>2.088.482</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>13.918.716</b>	<b>13.759.210</b>

# 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

	<b>2024</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1