

# **EUROPARTNER GREVE ApS**

Kildebrøndevej 60  
2670 Greve

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

**18/06/2016**

---

**Nis J Bennetzen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EUROPARTNER GREVE ApS Kildebrønnevej 60 2670 Greve  Telefonnummer: 21226060  CVR-nr: 25683099 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
<b>Revisor</b>	REVISAM 2000 STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR-nr: 24209849 P-enhed: 1006410200

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for EuroPartner Greve ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Taarbæk, den 12/06/2016

## **Direktion**

Keld Søren Bjergegaard

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EUROPARTNER GREVE ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EUROPARTNER GREVE ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelseberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Karlslunde, 17/06/2016

Preben Kellerstrøm  
Statsautoriseret revisor  
REVISAM 2000 STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 24209849

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet.

EuroPartner Greve Aps også kaldet PlanteRiget i Greve blev i 2003 indviet som et af Danmarks store blomster og havecentre med et indendørs areal på ca. 4.000 m<sup>2</sup> og et udendørs salgsareal på ca. 8.000 m<sup>2</sup>, beliggende på en indhegnet grund på ca. 25.000 m<sup>2</sup>.

Driften er p.t. indstillet.

Selskabet ejer på adressen ialt 66.425 m<sup>2</sup> grundareal i byzone der er udlagt til butiksformål, særligt pladskrævende virksomhed og til erhverv. Selskabet fortsætter bestræbelserne på at udleje, udvikle og sælge disse grundarealer. Markedet efterspørger igen disse gode beliggenheder med stor synlighed og tilgængelighed direkte til Køgebugt Motorvejen.

## Udvikling i regnskabsåret.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev ikke som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport, og anses ikke for tilfredsstillende. Værditilvæksten på fast ejendom anses dog for tilfredsstillende.

Det frie grundareal er i tidligere år opskrevet til en forsigtig ansat handelsværdi.

## Den forventede udvikling.

Der forventes et positivt resultat.

Efterhånden som selskabet afhænder byggegrunde vil dette afspejle sig i betydelige regnskabsmæssige overskud for selskabet.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

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

Der henvises til note 6 i regnskabet vedrørende en stævning selskabet har modtaget.

Selskabet har den 3. marts 2016 indgået en lejeaftale med EuroPartner Scandinavia Aps med henblik på at etablere AutoRiget - salg og service på Kildebrønnevej 60, 2670 Greve.

Selskabet har også indgået lejeaftale om at åbne LoppeRiget som et genbrugsmarked for privat salg af loppeting. Selskabet udlejer kortperiodisk stader og reoler til formålet.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdi-reguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældende opståen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indregnes som et sammendrag af nettoomsætningen med fradrag af vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter.

### Omkostninger

Virksomheden indregner vareforbrug i forhold til årets omsætning.

### Andre eksterne omkostninger



Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

### **Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter og –omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Ekstraordinære indtægter og omkostninger**

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være tilbagevendende karakter.

### **Selskabsskat og udskudt 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

### **Balancen**

#### **Immaterielle anlægsaktiver**

Erhvervet detailtilladelse måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Tilladelsen afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 20 år.

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug, herunder finansieringsudgifter.

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

Afgrøder på rod 10 år  
 Grund/bolig/drifftsbygninger 20-40 år  
 Drivhuse/ghashuse 20-40 år  
 Planteskole/parkanlæg 20-40 år  
 Installationer 10-40 år  
 IT/Tele og tyverisikring 3-8 år  
 Kørende materiel 5 år  
 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-8 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 afskrivninger.

Grundværdien på det ubebyggede jordareal værdiansættes til en forsigtig handelsværdi. Opskrivninger efter regulering for udskudte skatter føres under egenkapitalen som særskilt post.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 den juridiske skatteenhed.

Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktioner. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Overtagne gamle obligationslån er optaget til den nominelle restgæld.

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-442.596</b>	<b>-298.683</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-644.910	-644.910
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-1.087.506</b>	<b>-943.593</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-621.961	-568.088
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-1.709.467</b>	<b>-1.511.681</b>
Skat af årets resultat .....	2	684.233	369.741
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-1.025.234</b>	<b>-1.141.940</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-1.025.234	-1.141.940
<b>I alt</b> .....		<b>-1.025.234</b>	<b>-1.141.940</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Goodwill .....		497.312	567.562
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>497.312</b>	<b>567.562</b>
Grunde og bygninger .....		24.309.095	24.321.561
Produktionsanlæg og maskiner .....		8.024.803	8.586.998
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>32.333.898</b>	<b>32.908.559</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>32.831.210</b>	<b>33.476.121</b>
Andre tilgodehavender .....		83.206	104.344
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>83.206</b>	<b>104.344</b>
Likvide beholdninger .....		14.912	162.917
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>98.118</b>	<b>267.261</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>32.929.328</b>	<b>33.743.382</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Andre reserver .....		18.579.500	18.579.500
Overført resultat .....		-2.028.501	-1.003.267
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>16.675.999</b>	<b>17.701.233</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		2.791.891	3.476.124
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.791.891</b>	<b>3.476.124</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.976.522	5.400.392
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>4.976.522</b>	<b>5.400.392</b>
Gæld til banker .....		6.819.877	5.244.648
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		15.000	15.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.650.039	1.905.985
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.484.916</b>	<b>7.165.633</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>13.461.438</b>	<b>12.566.025</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>32.929.328</b>	<b>33.743.382</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for opskrivninger kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	18.579.500	-1.003.267	17.701.233
Årets resultat .....			-1.025.234	-1.025.234
Egenkapital, ultimo .....	125.000	18.579.500	-2.028.501	16.675.999

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015 kr.	2014 kr.
Bygninger	12467	12467
Produktionsanlæg og maskiner	562193	562193
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Good will	70250	70250
	<u>644910</u>	<u>644910</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-684233	-369741
	<u>-684233</u>	<u>-369741</u>

## 3. Immaterielle anlægsaktiver i alt

	Erhvervede detailtilladelse. kr.
Kostpris primo	<u>1075000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1075000</u></b>
Af- og nedskrivning primo	507438
Årets afskrivning	70250
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>577688</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>497312</u></b>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og Produktionsanlæg bygninger kr.	og maskiner kr.	Driftsmidler mv. kr.
Kostpris primo	1965416	15345839	2852123
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	1965416	15345839	2852123
Opskrivninger primo	22500000	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	22500000	0	0
Af- og nedskrivning primo	143855	6758843	2852123
Årets afskrivning	12467	562193	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	156322	7321036	2852123
Regnskabsmæssig værdi ultimo	24309094	8024803	0

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4976522	424000	1696000	2856522
	4976522	424000	1696000	2856522

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er på et uklart grundlag blevet stævnet for et krav på kr 3,7 mill. excl moms. Selskabets advokat finder ikke at der er juridisk grundlag for kravet. Selskabets ledelse har derfor intet regnskabsmæssigt hensat til imødegåelse af det rejste krav.

#### 7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Udover den tinglyste prioritetsgæld på ca. tkr 4.976, er der i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på stort kr. 9.500.000 . Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for banklån.