

EUROPARTNER GREVE ApS

Kildebrønnevej 60
2670 Greve

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

20/06/2017

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
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EUROPARTNER GREVE ApS
 Kildebrønnevej 60
 2670 Greve

 Telefonnummer: 21226060

 CVR-nr: 25683099

 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 13/06/2017

Direktion

Keld Søren Bjerregaard

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 2016 - 31. december 2016. 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 ledelsesberetninge.

Karlslunde, 16/06/2017

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 m² og et udendørs salgsareal på ca. 8.000 m², beliggende på en indhegnet grund på ca. 25.000 m². Driften er p.t. indstillet.

Selskabet ejer på adressen ialt 66.425 m² grundareal i byzone der er udlagt til butikformål, 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.

Selskabet indgik den 3. marts 2016 en lejeaftale med EuroPartner Scandinavia Aps om at drive AutoRiget salg og service på Kildebrønnevej 60, 2670 Greve. Se mere på AutoRiget.dk

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.

Selskabet har afholdt betydelige sagsomkostninger for at afvise et erstatningskrav og er blevet frikendt vedrørende en stævning på kr 3,7 mill jævnfør Byretsdom af den 6. december 2016.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C

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.

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.

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 balanceorienterende gælds metode 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

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.

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 balanceorienterende 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 nettorealiseringsværdi.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		-1.129.614	-442.596
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-644.910	-644.910
Resultat af ordinær primær drift		-1.774.524	-1.087.506
Øvrige finansielle omkostninger		-767.938	-621.961
Ordinært resultat før skat		-2.542.462	-1.709.467
Skat af årets resultat	2	532.852	684.233
Årets resultat		-2.009.610	-1.025.234
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.009.610	-1.025.234
I alt		-2.009.610	-1.025.234

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Goodwill		427.062	497.312
Immaterielle anlægsaktiver i alt	3	427.062	497.312
Grunde og bygninger		24.296.628	24.309.095
Produktionsanlæg og maskiner		7.462.611	8.024.803
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	4	31.759.239	32.333.898
Anlægsaktiver i alt		32.186.301	32.831.210
Andre tilgodehavender		183.016	83.206
Tilgodehavender i alt		183.016	83.206
Likvide beholdninger		417.687	14.912
Omsætningsaktiver i alt		600.703	98.118
Aktiver i alt		32.787.004	32.929.328

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Andre reserver		18.579.500	18.579.500
Overført resultat		-4.038.112	-2.028.501
Egenkapital i alt		14.666.388	16.675.999
Hensættelse til udskudt skat		2.259.039	2.791.891
Hensatte forpligtelser i alt		2.259.039	2.791.891
Gæld til realkreditinstitutter		4.536.705	4.976.522
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	4.536.705	4.976.522
Gæld til banker		3.549.499	6.819.877
Leverandører af varer og tjenesteydelser		350.351	15.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		7.425.022	1.650.039
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		11.324.872	8.484.916
Gældsforpligtelser i alt		15.861.577	13.461.438
Passiver i alt		32.787.004	32.929.328

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016 kr.	2015 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

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-532852	-684233
	<u>-532852</u>	<u>-684233</u>

3. Immaterielle anlægsaktiver i alt

	Erhvervede detailtilladelse. kr.
Kostpris primo	<u>1075000</u>
Kostpris ultimo	<u>1075000</u>
Af- og nedskrivning primo	577688
Årets afskrivning	70250
Af- og nedskrivning ultimo	<u>647938</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>427062</u>

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	156322	7321036	2852123
Årets afskrivning	12467	562193	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	168789	7883229	2852123
Regnskabsmæssig værdi ultimo	24296627	7462610	0

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4536705	444000	4092705	2316705
	4536705	444000	4092705	2316705

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Udover den tinglyste prioritetsgæld på ca. tkr 4536, er der i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på stort kr. 9.500.000 . Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for banklån.