

# **EUROPARTNER GREVE ApS**

Kildebrønnevej 60  
2670 Greve

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

**20/06/2019**

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

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	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:    01/01/2018 - 31/12/2018

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for EUROPARTNER GREVE 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.

Greve, den 31/05/2019

## **Direktion**

Keld Søren Bjerregaard

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EUROPARTNER GREVE ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EUROPARTNER GREVE ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "revisorers ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtigelser i henhold til disse regler og krav.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar

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 for 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## 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 ledelsesberetningen.

Karlslunde, 19/06/2019

Preben Kellerstrøm , mne9177  
Statsautoriseret revisor  
Revisam 2000  
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, dog udlejes midlertidigt mindre lejemål til virksomheder indenfor havecenter, bilbranchen og logistik.

## 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](http://AutoRiget.dk)

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev ikke som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport, og anses ikke for tilfredsstillende.

Værdi tilvæksten på fast ejendom anses dog for tilfredsstillende. Det frie grundareal er i tidligere år opskrevet til en meget forsigtig ansat handelsværdi.

## Den forventede udvikling.

Selskabet ejer på adressen ialt 66.425 m<sup>2</sup> 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.

Der forventes i 2019 et positivt resultat.

Efterhånden som selskabet udlejer eller 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. Scrapværdi er fastsat til kr. 0.

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 salgskostninger 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 acontoskatte.

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 nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>263.844</b>	<b>-106.228</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-644.910	-644.910
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-381.067</b>	<b>-751.138</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-612.400	-590.125
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-993.467</b>	<b>-1.341.263</b>
Skat af årets resultat .....		-154.259	451.306
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-1.147.727</b>	<b>-889.957</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-1.147.727	-889.957
<b>I alt</b> .....		<b>-1.147.727</b>	<b>-889.957</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Goodwill .....		286.562	356.812
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>286.562</b>	<b>356.812</b>
Grunde og bygninger .....		24.271.694	24.284.160
Produktionsanlæg og maskiner .....		6.338.224	6.900.418
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>30.609.918</b>	<b>31.184.578</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>30.896.480</b>	<b>31.541.390</b>
Andre tilgodehavender .....		30.631	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>30.631</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		148.365	35.842
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>178.996</b>	<b>35.842</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>31.075.476</b>	<b>31.577.232</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Andre reserver .....		18.579.500	18.579.500
Overført resultat .....		-6.075.796	-4.928.069
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>12.628.704</b>	<b>13.776.431</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.961.992	1.807.733
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.961.992</b>	<b>1.807.733</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.606.802	4.080.339
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>3.606.802</b>	<b>4.080.339</b>
Gæld til banker .....		6.038.113	5.094.709
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		125.563	44.063
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		6.714.302	6.773.957
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>12.877.978</b>	<b>11.912.729</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>16.484.780</b>	<b>15.993.068</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>31.075.476</b>	<b>31.577.232</b>

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	3606802	474000	3132802	1398705
	<b>3606802</b>	<b>474000</b>	<b>3132802</b>	<b>1398705</b>

## 2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover den tinglyste prioritetsgæld på ca. tkr 3606 er der i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på stort kr. 9.500.000 . Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for banklån.

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte .....	<b>2018</b>
	1