

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2019**

**Europartner Greve ApS**  
Kildebrønnevej 60  
2670 Greve

CVR nr. 25683099

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 28. august 2020

**Dirigent**

Keld Søren Bjerregaard

## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	11
Balance pr. 31. december	12
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019 for Europartner Greve ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 25. august 2020

### **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 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors 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 forpligtelser 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 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 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 for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Karlsunde, den 25. august 2020

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Preben Kellerstrøm  
statsautoriseret revisor  
mne9177

# Ledelsesberetning

---

## Væsentligste aktiviteter

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.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet indgik den 3. marts 2016 en lejeaftale med EuroPartner Scandinavia Aps om at drive AutoRiget salg og service på Kildebrøndevej 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.

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

## Forventet 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 fremadrettet et positivt resultat.

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

## Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Europartner Greve ApS for regnskabsåret 2019 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer 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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger .

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån, tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

## Skat af årets resultat

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.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

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, produktionsanlæg og maskiner, andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 - 40 år	0-50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 10 år	0-20%

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 andre driftsindtægter og -omkostninger.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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 samme 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 lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

## Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2019	2018
Bruttofortjeneste	1.069.369	263.843
1. Afskrivninger og nedskrivninger	-645.772	-644.910
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>423.597</b>	<b>-381.067</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-656.154	-612.401
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-232.557</b>	<b>-993.468</b>
Skat af årets resultat	-42.238	-154.259
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-274.795</b>	<b>-1.147.727</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-274.795	-1.147.727
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-274.795</b>	<b>-1.147.727</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
<b>AKTIVER</b>		
Goodwill	246.312	286.562
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>246.312</b>	<b>286.562</b>
Grunde og bygninger	30.775.968	30.609.918
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>30.775.968</b>	<b>30.609.918</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>31.022.280</b>	<b>30.896.480</b>
Andre tilgodehavender	3.387	30.632
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.387</b>	<b>30.632</b>
Likvide beholdninger	138.591	148.365
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>138.591</b>	<b>148.365</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>141.978</b>	<b>178.997</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>31.164.258</b>	<b>31.075.477</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
<b>PASSIVER</b>		
<b>2. Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	18.579.500	18.579.500
Overført resultat	-6.350.591	-6.075.796
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>12.353.909</u></b>	<b><u>12.628.704</u></b>
Hensættelser til udskudt skat	2.004.230	1.961.992
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>2.004.230</u></b>	<b><u>1.961.992</u></b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.115.449	3.606.803
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.115.449</u></b>	<b><u>3.606.803</u></b>
Kreditinstitutter i øvrigt	6.059.802	6.038.113
Leverandører af varer og tjenesteydelser	170.246	125.562
Anden gæld	7.460.622	6.714.303
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>13.690.670</u></b>	<b><u>12.877.978</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>16.806.119</u></b>	<b><u>16.484.781</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>31.164.258</u></b>	<b><u>31.075.477</u></b>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2019	2018
<b>1. Afskrivninger og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	645.772	644.910
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>645.772</b>	<b>644.910</b>
<b>2. Egenkapital</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	125.000	125.000
<b>Ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Reserve for opskrivninger</b>		
Primo	18.579.500	18.579.500
<b>Ultimo</b>	<b>18.579.500</b>	<b>18.579.500</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	-6.075.796	-4.928.069
Overført fra resultatdisponering	-274.795	-1.147.727
<b>Ultimo</b>	<b>-6.350.591</b>	<b>-6.075.796</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>12.353.909</b>	<b>12.628.704</b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder tkr. 660 efter 5 år.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 3.100, er der givet pant i grunde og bygninger.

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 9.500.000 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Keld Søren Bjergegaard

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-202636299050  
Tidspunkt for underskrift: 31-08-2020 kl.: 09:44:47  
Underskrevet med NemID

## Keld Søren Bjergegaard

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-202636299050  
Tidspunkt for underskrift: 31-08-2020 kl.: 09:44:47  
Underskrevet med NemID

## Preben Kellerstrøm

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 68123595  
Tidspunkt for underskrift: 31-08-2020 kl.: 11:30:55  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 90a4277Pkg240416997

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).