



Sønderjyllands Revision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa  
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20

Torvegade 6 · 6330 Padborg  
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15

Jyllandsgade 28<sup>1</sup> · 6400 Sønderborg  
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

# Eurobulk Property ApS

Europavej 7, 6330 Padborg

CVR-nr. 29 82 60 99

## Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

14/12 2022

Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning      | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 5           |
| Ledelsesberetning                               | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7           |
| Resultatopgørelse                               | 11          |
| Balance   | 12          |
| Noter   | 14          |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Eurobulk Property ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Padborg, den 7. december 2022

**Direktion**



Søren Tvede Larsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i Eurobulk Property ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Eurobulk Property ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

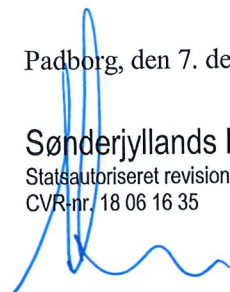
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Padborg, den 7. december 2022

**Sønderjyllands Revision**  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35



Claus Thomsen  
Statsaut. revisor  
mne19744

## Selskabsoplysninger

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | Eurobulk Property ApS<br>Europavej 7<br>6330 Padborg   |
|                        | CVR-nr.: 29 82 60 99   |
|                        | Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  |
| <b>Direktion</b>       | Søren Tvede Larsen   |
| <b>Revision</b>        | Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Torvegade 6<br>6330 Padborg |
| <b>Modervirksomhed</b> | Eurobulk Holding A/S, Kilen 1, Bov Mark, 6330 Padborg  |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsregnskabet for 2021/22 er afsluttet med et overskud på kr. 39.739 mod et overskud i 2020/21 på t.kr. 50. Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2022 kr. 2.420.806.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Eurobulk Property ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger, som indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og - tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

|                |          |
|----------------|----------|
| Bygninger      | 10-50 år |
| Anlæg af plads | 25 år    |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Eurobulk Property ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

| <u>Note</u>                                       | <u>2021/22</u><br>kr. | <u>2020/21</u><br>t.kr. |
|---|-----------------------|-------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>957.232</b>        | <b>842</b>              |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -485.435              | -344                    |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>471.797</b>        | <b>498</b>              |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                 | -420.850              | -434                    |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>50.947</b>         | <b>64</b>               |
| Skat af årets resultat                            | -11.208               | -14                     |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>39.739</b>         | <b>50</b>               |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                       |                         |
| Overføres til overført resultat                   | 39.739                | 50                      |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>39.739</b>         | <b>50</b>               |

**Balance 30. juni**

| Aktiver  | 2022                     | 2021                 |
|--|--------------------------|----------------------|
| Note   | kr.                      | t.kr.                |
| <b>Anlægsaktiver</b>   |                          |                      |
| Grunde og bygninger  | 16.051.166               | 16.415               |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver | 31.615                   | 0                    |
| Materielle anlægsaktiver i alt   | <u>16.082.781</u>        | <u>16.415</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>   | <b><u>16.082.781</u></b> | <b><u>16.415</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>   |                          |                      |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag  | 90.540                   | 67                   |
| Andre tilgodehavender  | 0                        | 9                    |
| Periodeafgrænsningsposter  | 15.030                   | 0                    |
| Tilgodehavender i alt  | <u>105.570</u>           | <u>76</u>            |
| Likvide beholdninger   | <u>880.000</u>           | <u>874</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>   | <b><u>985.570</u></b>    | <b><u>950</u></b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>   | <b><u>17.068.351</u></b> | <b><u>17.365</u></b> |

**Balance 30. juni**

| <b>Passiver</b>                                | 2022              | 2021          |
|--|-------------------|---------------|
| Note   | kr.               | t.kr.         |
| <b>Egenkapital</b>                             |                   |               |
| Anpartskapital                                 | 125.000           | 125           |
| Overført resultat                              | 2.295.806         | 2.256         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b>2.420.806</b>  | <b>2.381</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                   |               |
| Hensættelser til udskudt skat                  | 557.175           | 522           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>            | <b>557.175</b>    | <b>522</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                   |               |
| Gæld til realkreditinstitutter                 | 6.852.344         | 4.621         |
| 2 Langfristede gældsforpligtelser i alt        | 6.852.344         | 4.621         |
| 2 Kortfristet del af langfristet gæld          | 579.874           | 223           |
| Gæld til pengeinstitutter                      | 1.544.245         | 0             |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser       | 977.752           | 934           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder              | 4.101.243         | 6.017         |
| Anden gæld                                     | 34.912            | 2.667         |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt          | 7.238.026         | 9.841         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                | <b>14.090.370</b> | <b>14.462</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                          | <b>17.068.351</b> | <b>17.365</b> |
| <b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                   |               |
| <b>4 Eventualposter</b>                        |                   |               |

## Noter

|  | 2021/22<br>kr. | 2020/21<br>t.kr. |
|--|----------------|------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                |                  |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 213.341        | 212              |
| Andre finansielle omkostninger                     | 207.509        | 222              |
|  | <u>420.850</u> | <u>434</u>       |

## 2. Gældsforpligtelser

|                                | Gæld i alt<br>30/6 2022<br>kr. | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld<br>kr. | Langfristet<br>gæld<br>30/6 2022<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|--------------------------------|--------------------------------|--|---|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 7.432.218                      | 579.874  | 6.852.344                               | 4.754.408                     |
|                                | <u>7.432.218</u>               | <u>579.874</u>                                     | <u>6.852.344</u>                        | <u>4.754.408</u>              |

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.432 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 16.099 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 16.099 t.kr.

## 4. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Tvede Larsen Holding ApS, CVR-nr. 31 16 10 96, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Der henvises til administrationsselskabet for en opgørelse af den samlede skyldige skat i sambeskatningen.