

# **Ejendomsselskabet Dragør af 2001 ApS**

Litauen Alle 13, 2630 Høje Taastrup  
CVR-nr. 26 09 89 12

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.11.16

Claude Winther Nielsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Dragør af 2001 ApS  
c/o John Olsen Holding Dragør ApS  
Litauen Alle 13  
2630 Høje Taastrup  
Telefon: 32 53 37 42  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 26 09 89 12  
Stiftet: 26. juni 2001  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

John Olsen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

John Olsen Holding Dragør ApS, 2630 Taastrup

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Ejendomsselskabet Dragør af 2001 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høje Taastrup, den 30. november 2016

**Direktionen**

John Olsen

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Dragør af 2001 ApS

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dragør af 2001 ApS for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

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.

København, den 30. november 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Svend Hagemann  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i besiddelse og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 1.769.109 mod t.DKK 152 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.174.671.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015/16 DKK	2014/15 t.DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>417.149</b>	<b>-75</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>417.149</b>	<b>-75</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	316
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.733.710	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.150.859</b>	<b>241</b>
1 Andre finansielle indtægter	7.772	31
2 Andre finansielle omkostninger	-53.750	-135
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-45.978</b>	<b>-104</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.104.881</b>	<b>137</b>
Skat af årets resultat	-335.772	15
<b>Årets resultat</b>	<b>1.769.109</b>	<b>152</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.769.109	152
<b>I alt</b>	<b>1.769.109</b>	<b>152</b>



<b>AKTIVER</b>		30.06.16	30.06.15
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	4.000.000	2.266
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.475.959	84
<b>3</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.475.959</b>	<b>2.350</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.250	5
	Andre tilgodehavender	2.060.808	242
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.066.058</b>	<b>247</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.542.017</b>	<b>2.597</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20.720	21
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.859.560	0
	Andre tilgodehavender	2.937.537	124
<b>4</b>	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.817.817</b>	<b>145</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>97.774</b>	<b>16</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.915.591</b>	<b>161</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>23.457.608</b>	<b>2.758</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	230.000	230
	Overført resultat	3.944.671	2.176
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.174.671</b>	<b>2.406</b>
	Anden gæld	5.952.874	0
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.952.874</b>	<b>0</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.637.900	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	169.577	10
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.186.814	342
	Selskabsskat	335.772	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.330.063</b>	<b>352</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>19.282.937</b>	<b>352</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>23.457.608</b>	<b>2.758</b>

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

9 Kontraktlige forpligtelser

10 Nærtstående parter

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

- Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet og målt til kostpris. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af resultat før skat på 1.734 t.DKK og af årets resultat på t.DKK 1.734. Egenkapitalen pr. 30.06.16 forøges med t.DKK 1.734.

Den akkumulerede effekt af praksisændringerne ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte på egenkapitalen primo indeværende regnskabsår. Skatteeffekten af ændringen er ligeledes indregnet direkte på egenkapitalen.

Den samlede virkning af den indregnede effekt som følge af praksisændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med t.DKK 1.734. Balancesummen forøges med t.DKK 1.734, mens egenkapitalen pr. 30.06.16 forøges med t.DKK 1.734.

Bortset fra ovennævnte områder er 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 værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til drift af ejendommen, administration og tab på debitorer.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger.

## Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

**Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i KGT smba, der er indregnet under anlægsaktiver, indregnes til kostpris svarende til det nominelle kapitalindskud, medmindre skønnet dagsværdi er lavere.

Andre tilgodehavender består af deposita, der måles til amortiseret kostpris.

**Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015/16 DKK	2014/15 t.DKK
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.693	0
Øvrige finansielle indtægter	79	31
I alt	7.772	31

**2. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	135
Øvrige finansielle omkostninger	53.750	0
I alt	53.750	135

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 30.06.15	2.266.290	84.150
Tilgang i året	0	12.391.809
Kostpris pr. 30.06.16	2.266.290	12.475.959
Dagsværdireguleringer i året	1.733.710	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.16	1.733.710	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	4.000.000	12.475.959

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.



30.06.16	30.06.15
DKK	t.DKK

#### 4. Tilgodehavender

Tilgodehavender til forfald senere end 1 år	0	85
---	---	----

#### 5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
-------------	----------------------	----------------------

##### *Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15*

Saldo pr. 01.07.14	230.000	2.023.360
Forslag til resultatdisponering	0	152.202
Saldo pr. 30.06.15	230.000	2.175.562

##### *Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16*

Saldo pr. 01.07.15	230.000	2.175.562
Forslag til resultatdisponering	0	1.769.109
Saldo pr. 30.06.16	230.000	3.944.671

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

## 6. Gældsforpligtelser

	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 30.06.16 DKK	Gæld i alt 30.06.15 t.DKK
Anden gæld	5.952.874	5.952.874	0
I alt	5.952.874	5.952.874	0

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet John Olsen Holding Dragør ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

De likvide midler indgår i en cash pool ordning der dækker eventuelle overtræk vedrørende koncernens samlede bankgæld. Selskabets likvide beholdninger udgør på balancedagen t.DKK 98.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for modervirksomhedens gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Modervirksomhedens gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 22.080.

## 8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for moderselskabet John Olsen Holding Dragør ApS og dets 100% ejede datterselskab Europa Frugt ApS bankengagementer er deponeret ejerpantebrev nom. t.DKK 1.700 med pant i selskabets ejendom.

Til sikkerhed for selskabets mellemværende og forpligtelser overfor selskabets bankforbindelse er der givet transport i provenu ved salg af koncernens grunde og bygninger.

## **9. Kontraktlige forpligtelser**

Selskabet har indgået lejekontrakt med en restløbetid på minimum 117 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 289, i alt t.DKK 33.854. Lejemål er videreudlejet til koncernforbundne selskaber.

## **10. Nærtstående parter**

Ejendomsselskabet Dragør af 2001 ApS indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden John Olsen Holding Dragør ApS, 2630 Taastrup.