

---

# ***Ejendomsselskabet Dr. Olgas Vej 18 ApS***

Kronprinsensgade 1, 2., 1114 København K

## **Årsrapport for 2017/18** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 36 91 21 46

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 6 /12 2018

Michael Hertz  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018 7

Balance 30. juni 2018 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Ejendomsselskabet Dr. Olgas Vej 18 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. december 2018

## Direktion

Martin Wheeler  
direktør

Karsten Krøyer  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Dr. Olgas Vej 18 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dr. Olgas Vej 18 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### 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 regnskabet". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigel-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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 regnskabet 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 regnskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

### Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen § 7, stk. 2

#### Overtrædelse af skattelovgivningen

Selskabet har i strid med skattelovningen ikke indberettet udlodning af ekstraordinært udbytte rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Indberetning af udlodningerne er efterfølgende foretaget inden aflæggelse af årsregnskabet.

Holbæk, den 6. december 2018

#### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Benny Lundgaard  
statsautoriseret revisor  
mne15270

Jette Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne18548

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Dr. Olgas Vej 18 ApS  
Kronprinsensgade 1, 2.  
1114 København K

CVR-nr.: 36 91 21 46  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: København

### Direktion

Martin Wheeler  
Karsten Krøyer

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ahlgade 63  
4300 Holbæk

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Dr. Olgas Vej 18 ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, udvikle og sælge byggeriet på ejendomme Dr. Olgas Vej 18, Frederiksberg og hermed forbundet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på DKK 7.611.200, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en negativ egenkapital på DKK 408.578.

## Kapitaltab

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt hele selskabskapitalen, hvorfor selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens §119.

Selskabets anpartshavere, Karsten Krøyer Holding ApS og Drolgas Holding II IvS har afgivet erklæring om, at selskaberne vil støtte Ejendomsselskabet Dr. Olgas Vej 18 ApS finansielt i form af likviditet i det omfang det måtte være nødvendigt for at finansiere selskabets aktiviteter. Erklæringen er gældende i 12 måneder fra generalforsamlingens godkendelse af årsrapporten for 2017/18.

Der henvises til note 1.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste		9.916.560	7.539.222
Resultat før finansielle poster		<u>9.916.560</u>	<u>7.539.222</u>
Resultat før skat		9.916.560	7.539.222
Skat af årets resultat	2	<u>-2.305.360</u>	<u>-1.659.000</u>
Årets resultat		<u>7.611.200</u>	<u>5.880.222</u>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	9.000.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	5.000.000
Overført resultat	<u>-1.388.800</u>	<u>880.222</u>
	<u>7.611.200</u>	<u>5.880.222</u>

## Balance 30. juni 2018

### Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Varebeholdninger</b>	3	<b>0</b>	<b>11.331.705</b>
Igangværende arbejder for fremmed regning	4	0	8.076.303
Andre tilgodehavender		215.467	618.861
<b>Tilgodehavender</b>		<b>215.467</b>	<b>8.695.164</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.806.656</b>	<b>14.199.848</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.022.123</b>	<b>34.226.717</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.022.123</b>	<b>34.226.717</b>

# Balance 30. juni 2018

## Passiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-458.578	930.222
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	5.000.000
<b>Egenkapital</b>	5	<b>-408.578</b>	<b>5.980.222</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	1.659.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>1.659.000</b>
Kreditinstitutter		0	12.997.726
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	1.109.360
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.425.644	4.005.725
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.467.258
Selskabsskat		3.964.360	0
Anden gæld		1.040.697	7.007.426
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.430.701</b>	<b>26.587.495</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.430.701</b>	<b>26.587.495</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.022.123</b>	<b>34.226.717</b>
Kapitaltab	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	50.000	930.222	5.000.000	5.980.222
Betalt ordinært udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-9.000.000	0	-9.000.000
Årets resultat	0	7.611.200	0	7.611.200
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>50.000</b>	<b>-458.578</b>	<b>0</b>	<b>-408.578</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Kapitaltab

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt hele selskabskapitalen, hvorfor selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens §119.

Selskabets anpartshavere, Karsten Krøyer Holding ApS og Drolgas Holding II IvS har afgivet erklæring om, at selskaberne vil støtte Ejendomsselskabet Dr. Olgas Vej 18 ApS finansielt i form af likviditet i det omfang det måtte være nødvendigt for at finansiere selskabets aktiviteter. Erklæringen er gældende i 12 måneder fra generalforsamlingens godkendelse af årsrapporten for 2017/18.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	3.964.360	0
Årets udskudte skat	-1.659.000	1.659.000
	<u><b>2.305.360</b></u>	<u><b>1.659.000</b></u>
<b>3 Varebeholdninger</b>		
Aktiver bestemt for salg	<u>0</u>	<u>11.331.705</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>11.331.705</b></u>
<b>4 Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
Salgsværdi af igangværende arbejder	0	21.489.959
Modtagne acontobetalinge	<u>0</u>	<u>-13.413.656</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>8.076.303</b></u>
<b>5 Egenkapital</b>		

Selskabskapitalen består af 50 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
<b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 23.100.000, der giver pant i ejendommen Dr. Olgas Vej 18, med en regnskabsmæssig værdi på	0	11.944.023
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for købere af lejligheder:		
Likvide midler/deponeringskonti med en regnskabsmæssig værdi på DKK	896.098	14.185.514
<b>Kautions- og garantiforpligtelser</b>		
Garantiforpligtelse til Combi byg A/S	1.650.000	0

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Dr. Olgas Vej 18 ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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

### Nettoomsætning

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) vedrørende opførelse af lejligheder indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og omkostninger vedrørende ejendomme.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

### Varebeholdninger

Varebeholdninger består af igangværende projekter indenfor opførsel af fast ejendom. Projekterne er indregnet til direkte medgåede omkostninger, herunder renter i projektperioden. Der er foretaget nedskrivning til lavere værdi, hvor dette er skønnet nødvendigt.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til entreprisens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på entreprisen, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Modtagne acountobetalinge fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.



# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.