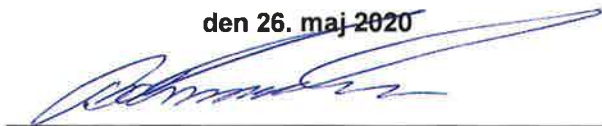


**Olof Palmes Gade 7, København ApS
Martinsvej 8
1926 Frederiksberg
(cvr. nr. 19 26 23 91)**

**Årsrapport for perioden
1. januar – 31. december 2019**

Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling

den 26. maj 2020



Bent Andreassen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 01.01. - 31.12.2019	10
Balance pr. 31.12.2019	11-12
Noter	13-15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 01. januar – 31. december 2019 for **Olof Palmes Gade 7, København ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12 maj 2020

Direktion:



Bent Andreassen

Bestyrelse:



Sverre Petersen
(formand)

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Olof Palmes Gade 7, København ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Olof Palmes Gade 7, København ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

(fortsat)

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.

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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

(fortsat)

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.

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.

København, den 26. maj 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

(CVR nr. 34 20 99 36)



Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32071

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn: Olof Palmes Gade 7, København ApS
Martinsvej 8
1926 Frederiksberg C
CVR nr. 19 26 23 91
Hjemstedskommune: Frederiksberg

Direktion: Bent Andreasen

Bestyrelse: Svend Petersen (formand)

Revisor: Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Koncernforhold: Selskabets årsrapport indgår i det samlede koncernregnskab for City Apartment A/S
CVR nr. 14 40 84 87
Hjemstedskommune: Frederiksberg

Ledelsesberetning

Aktiviteter

Selskabet ejer ejendommen Olof Palmes Gade 7, København.

Udviklingen i regnskabsåret

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt overskud på kr. 511.136.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse investeringsejendomme

Selskabets ledelse har i lighed med tidligere år anvendt en afkastbaseret model i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Investeringsejendommen indregnes til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder følgende hovedelementer; lejeindtægter fratrukket drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2020 samt de forventede driftsomkostninger for 2020. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Den forventede udvikling

Der forventes et tilfredsstillende resultat i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Olof Palmes Gade 7, København ApS er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelse i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balance som mellemværende med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

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 på egenkapitalen.

Selskabets er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "ejendomsomkostninger".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Egenkapital – udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Olof Palmes Gade 7, København ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på rente, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2019

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Indtægter	1.963.782	2.008.435
Andre eksterne omkostninger	-34.750	-34.750
Ejendomsomkostninger	-419.447	-508.161
1 Værdireguleringer ejendomme	-1.000.000	-18.929
Bruttoresultat	509.585	1.446.595
2 Personaleomkostninger	0	0
Resultat af primær drift	509.585	1.446.595
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	384.462	865.564
3 Øvrige finansielle omkostninger	-238.745	-262.480
Resultat før skat	655.302	2.049.679
4 Skat af årets resultat	-144.166	-461.756
Årets resultat	511.136	1.587.923
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til overført resultat	511.136	1.587.923
	<u>511.136</u>	<u>1.587.923</u>

Balance pr. 31. december 2019

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	Materielle anlægsaktiver		
1	Investeringsejendomme	<u>36.200.000</u>	<u>37.200.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>36.200.000</u>	<u>37.200.000</u>
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	10.243.400	9.108.675
	Andre tilgodehavender	<u>72.303</u>	<u>5.687</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>10.315.703</u>	<u>9.114.362</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.315.703</u>	<u>9.114.362</u>
	Aktiver i alt	<u><u>46.515.703</u></u>	<u><u>46.314.362</u></u>

Balance pr. 31. december 2019

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>Egenkapital</u>		
5	Selskabskapital	400.000	400.000
5	Overført resultat	6.152.490	5.641.354
5	Foreslået udbytte	0	0
	Egenkapital i alt	6.552.490	6.041.354
	<u>Hensatte forpligtelser</u>		
4	Udskudt skat	4.774.263	4.925.361
	Hensatte forpligtelser i alt	4.774.263	4.925.361
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
6	Gæld til realkreditinstitutter	34.077.582	34.214.947
6	Deposita	477.331	473.866
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	34.554.913	34.688.813
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	137.365	134.653
	Selskabsskat	295.264	397.473
	Leverandører af varer- og tjenesteydelser	19.113	6.578
	Anden gæld	182.295	120.130
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	634.037	658.834
	Gældsforpligtelser i alt	35.188.950	35.347.647
	Passiver i alt	46.515.703	46.314.362
7	Eventualforpligtelser		
8	Sikkerhedsstillelser		

Noter

1. <u>Anlægsoversigt</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anskaffelsessum pr. 01.01.2019	18.568.677	18.549.748
Tilgang/afgang	<u>0</u>	<u>18.929</u>
Anskaffelsessum pr. 31.12.2019	<u>18.568.677</u>	<u>18.568.677</u>
Opskrivninger 01.01.2019	18.631.323	18.650.252
Periodens ned-/opskrivninger	<u>-1.000.000</u>	<u>-18.929</u>
Samlede opskrivninger pr. 31.12.2019	<u>17.631.323</u>	<u>18.631.323</u>
Bogført værdi pr. 31.12.2019	<u><u>36.200.000</u></u>	<u><u>37.200.000</u></u>

Ejendomsværdi ved seneste vurdering pr. 01.10.2019 kr. 26.000.000.

Ved beregning af ejendommens markedsværdi efter afkastmodel

(bogført værdi) er i gennemsnit anvendt en

afkastprocent på	4,00%
Den laveste afkastprocent udgør	4,00%
Den højeste afkastprocent udgør	4,00%

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2020 samt de forventede driftsomkostninger for 2020. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investerings-ejendomme.

2. Personaleomkostninger

Der har i regnskabsåret ikke været beskæftiget nogen.

Noter

3. Øvrige finansielle omkostninger	2019	2018
Andre finansielle omkostninger	238.745	262.480
	<u>238.745</u>	<u>262.480</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	295.264	397.473
Regulering udskudt skat	-151.098	64.283
	<u>144.166</u>	<u>461.756</u>
Der er betalt selskabsskat til sambeskatning i årets løb med kr. 397.473.		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet City Apartment A/S (cvr nr. 14 40 84 87) og herunder værende datterselskaber. Der foretages en fuldstændig fordeling af selskabsskatten.		
Udskudt skat		
Hensat udskudt skat pr. 01.01.2019	4.925.361	4.861.078
Forskydning i udskudt skat	-151.098	64.283
Hensat udskudt skat pr. 31.12.2019	<u>4.774.263</u>	<u>4.925.361</u>
5. Egenkapital		
Selskabskapital	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>
Saldo primo	5.641.354	4.053.431
Overført fra resultatopgørelsen	<u>511.136</u>	<u>1.587.923</u>
	<u>6.152.490</u>	<u>5.641.354</u>
Forslået udbytte		
Udbytte pr. 01.01.2019	0	20.000.000
Udloddet udbytte	<u>0</u>	<u>-20.000.000</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>6.552.490</u>	<u>6.041.354</u>

Noter

6. Langfristede gældsforpligtelser

Af den langfristede gæld forfalder t/kr. 33.500 efter mere end 5 år.

7. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med City Apartment A/S (cvr nr. 14 40 84 87) som 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelser overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatterne eller kildeskatterne mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på t/kr. 34.984 i selskabets investeringsejendom, med en bogført værdi på t/kr. 36.200.