

K/S Olof Palmes Alle

c/o I/S Ejendomsinvest

Hammershusgade 9

2100 København Ø

CVR-nr. 24 25 30 07

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24. maj 2016

Kurt Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Olof Palmes Alle.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. maj 2016

Bestyrelse

Jan Juul
formand

Kurt Kim Petersen

Michael Brag

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i K/S Olof Palmes Alle

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Olof Palmes Alle for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, 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 virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udføre revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets og koncernens evne til at sikre den nødvendige likviditet. Endvidere redegør ledelsen for den usikkerhed der er tilknyttet til opgørelsen af dagsværdien af selskabets ejendom til brug for en nedskrivningstest. Dette medfører usikkerhed ved værdiansættelse af selskabets ejendom.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 6. maj 2016

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Olof Palmes Alle
c/o I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 24 25 30 07
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Komplementar:

ApS komplementarselskabet Olof Palmes Allé

Bestyrelse

Jan Juul, formand
Kurt Kim Petersen
Michael Brag

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gribskovvej 2
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 25.532, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 15.616.912.

Værdiansættelse

Selskabets ejendom og gæld er optaget til kostpris. En optagelse af disse vil forventeligt ikke markant ændre ejendommens værdi, mens kursværdien af gælden pr. 31-12-2015 overstiger den bogførte værdi med 9,5 mio. kr., hvorfor den i regnskabet angivne egenkapital på 15,6 mio. kr. vil være 6,1 mio. kr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Finansiel usikkerhed

Ejendommens lejer er fraflyttet 31. december 2015 – og ejendommen er efterfølgende kun delvist udlejet. Det er derfor forventningen at ejendomme ud fra den nuværende lejesituation vil generere et årligt driftsunderskud i størrelsesorden mio. 3.

Som følge af det midlertidige likviditets gap der er opstået, er det ledelsen agt, at opkræve den fornødne stamkapital til sikring af selskabets fortsatte drift, medens der arbejdes på en mere langsigtet løsning.

Selskabets ledelse er i dialog med selskabets/koncernens ejerkreds såvel som de finansielle kreditorer, for en samlet plan til sikring af selskabets/koncernens likviditet for en periode, der rækker flere år frem, og det er ledelsens opfattelse, at der fra alle parter er vist den

Ledelsesberetning

velvillighed, der vil sikre, at der opnås en for selskabet/koncernen tilfredsstillende løsning.

Der kan være en risiko for, at de finansielle samarbejdspartnere i den danske del af EI Ejendomme koncernen vil kalde deres engagementer tidligere end ventet. Denne risikofaktor udgør en usikkerhed vedrørende koncernens og selskabets fortsatte drift.

Grunde og Bygninger

Ejendommene optages med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Værdien af ejendommene skal nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne permanent er lavere end kostprisen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Til brug for vurderingen af et eventuelt nedskrivningsbehov, er der udarbejdet opgørelse af genindvindingsværdien/dagsværdien. Der er knyttet en vis usikkerhed ved opgørelse af dagsværdien, idet en sådan opgørelse til dels er baseret på skøn og forventninger til fremtiden, samtidig med at der er relativ få handler med retail ejendomme til fastlæggelse af et aktuelt afkastkrav. Dette kan påvirke værdiansættelsen af selskabets ejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling udover de ovenfor anførte forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Olof Palmes Alle for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer, samt omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ekstraordinære indtægter

Ekstraordinære indtægter indeholder indtægter, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Opskrivninger sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Investeringsejendomme nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	50 %

Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Nettoomsætning		8.125.909	8.063.858
Andre eksterne omkostninger		<u>-1.222.453</u>	<u>-218.962</u>
Bruttoresultat		6.903.456	7.844.896
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-538.130</u>	<u>-538.130</u>
Resultat før finansielle poster		6.365.326	7.306.766
Finansielle indtægter	3	442	1.801
Finansielle omkostninger	4	<u>-6.391.300</u>	<u>-6.446.811</u>
Årets resultat		<u>-25.532</u>	<u>861.756</u>
Overført overskud		<u>-25.532</u>	<u>861.756</u>
		<u>-25.532</u>	<u>861.756</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>111.870.046</u>	<u>112.408.177</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>111.870.046</u>	<u>112.408.177</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>111.870.046</u>	<u>112.408.177</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		44.655	44.212
Andre tilgodehavender		<u>449.230</u>	<u>424.605</u>
Tilgodehavender		<u>493.885</u>	<u>468.817</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>493.885</u>	<u>468.817</u>
Aktiver i alt		<u>112.363.931</u>	<u>112.876.994</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		4.290.000	4.290.000
Reserve for opskrivninger		39.060.491	39.060.491
Overført resultat		<u>-27.733.579</u>	<u>-27.708.046</u>
Egenkapital	6	<u>15.616.912</u>	<u>15.642.445</u>
Gæld til realkreditinstitutter		86.886.565	86.858.681
Andre kreditinstitutter		2.173.088	4.460.448
Deposita		<u>1.196.950</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>90.256.603</u>	<u>91.319.129</u>
Kreditinstitutter	7	1.200.000	780.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		266.801	264.159
Anden gæld		831.674	827.888
Periodeafgrænsningsposter		4.191.941	0
Deposita		<u>0</u>	<u>4.043.373</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.490.416</u>	<u>5.915.420</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>96.747.019</u>	<u>97.234.549</u>
Passiver i alt		<u>112.363.931</u>	<u>112.876.994</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved indregning og måling	1		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Finansiell usikkerhed

Ejendommens lejer er fraflyttet 31. december 2015 – og ejendommen er efterfølgende kun delvist udlejet. Det er derfor forventningen at ejendomme ud fra den nuværende lejesituation vil generere et årligt driftsunderskud i størrelsesorden mio. 3.

Som følge af det midlertidige likviditets gap der er opstået, er det ledelsen agt, at opkræve den fornødne stamkapital til sikring af selskabets fortsatte drift, medens der arbejdes på en mere langsigtet løsning

Selskabets ledelse er i dialog med selskabets/koncernens ejerkreds såvel som de finansielle kreditorer, for en samlet plan til sikring af selskabets/koncernens likviditet for en periode, der rækker flere år frem, og det er ledelsens opfattelse, at der fra alle parter er vist den velvillighed, der vil sikre, at der opnås en for selskabet/koncernen tilfredsstillende løsning.

Der kan være en risiko for, at de finansielle samarbejdspartnere i den danske del af EI Ejendomme koncernen vil kalde deres engagementer tidligere end ventet. Denne risikofaktor udgør en usikkerhed vedrørende koncernens og selskabets fortsatte drift.

Grunde og Bygninger

Ejendommene optages med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Værdien af ejendommene skal nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne permanent er lavere end kostprisen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Til brug for vurderingen af et eventuelt nedskrivningsbehov, er der udarbejdet opgørelse af genindvindingsværdien/dagsværdien. Der er knyttet en vis usikkerhed ved opgørelse af dagsværdien, idet en sådan opgørelse til dels er baseret på skøn og forventninger til fremtiden, samtidig med at der er relativ få handler med retail ejendomme til fastlæggelse af et aktuelt afkastkrav. Dette kan påvirke værdiansættelsen af selskabets ejendom.

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>538.130</u>	<u>538.130</u>
	<u>538.130</u>	<u>538.130</u>
der fordeler sig således:		
Bygninger	<u>538.130</u>	<u>538.130</u>
	<u>538.130</u>	<u>538.130</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>442</u>	<u>1.801</u>
	<u>442</u>	<u>1.801</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.643	12.767
Andre finansielle omkostninger	<u>6.388.657</u>	<u>6.434.044</u>
	<u>6.391.300</u>	<u>6.446.811</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsej endomme
Kostpris 1. januar 2015	<u>78.818.678</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>78.818.678</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	<u>39.060.491</u>
Opskrivninger 31. december 2015	<u>39.060.491</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	5.470.993
Årets afskrivninger	<u>538.130</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>6.009.123</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>111.870.046</u></u>

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	4.290.000	39.060.491	-27.708.047	15.642.444
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-25.532</u>	<u>-25.532</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u><u>4.290.000</u></u>	<u><u>39.060.491</u></u>	<u><u>-27.733.579</u></u>	<u><u>15.616.912</u></u>

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital (Fortsat)

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	4.290.000	39.060.491	-28.569.802	14.780.689
Årets resultat	0	0	861.756	861.756
Egenkapital 31. december 2014	4.290.000	39.060.491	-27.708.046	15.642.445

Stamkapitalen består af 9 kommanditanparter à nominelt kr. 2.777.778. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	2015 kr.	2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	75.624.217	79.063.336
Mellem 1 og 5 år	11.262.348	7.795.345
Langfristet del	86.886.565	86.858.681
Inden for et år	0	0
	86.886.565	86.858.681
Andre kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	1.340.448
Mellem 1 og 5 år	2.173.088	3.120.000
Langfristet del	2.173.088	4.460.448
Inden for et år	1.200.000	780.000
Kortfristet del	1.200.000	780.000
	3.373.088	5.240.448
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	1.196.950	0
Langfristet del	1.196.950	0
Øvrig kortfritstet deposita	0	4.043.373
Kortfristet del	0	4.043.373

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser (Fortsat)

<u>2015</u>	<u>2014</u>
kr.	kr.
<u>1.196.950</u>	<u>4.043.373</u>

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt og deponeret skadeløsbrev på t.kr. 14.500 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Grunde og bygninger har en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 111.869.

Virksomheden har optaget realkreditlån på t.kr. 87.500 med fast rente indtil 31.12.2017 og afdragsfrihed indtil 31.12.2017. Lånet har en restløbetid på 22 år.

Virksomhedens banklån udgør t.kr. 3.373, som forrentes med en variabel rente. Lånet afvikles over maksimalt 14 år.

Der er afgivet transport i lejeindtægter overfor selskabets kreditinstitutter.