

K/S Olof Palmes Alle

Hammershusgade 9, 2100 København Ø
CVR-nr. 24 25 30 07

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.04.23

Daniel Rubæk Hansen
Dirigent



Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 20

Virksomheden

K/S Olof Palmes Alle
Hammershusgade 9
2100 København Ø
Hjemsted: København
CVR-nr.: 24 25 30 07
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Michael Brag
Kurt Kim Petersen
Allan Kaae Jacobsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

EI Ejendomme A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for K/S Olof Palmes Alle.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. april 2023

Bestyrelsen

Michael Brag
Formand

Kurt Kim Petersen

Allan Kaae Jacobsen

Til ejeren i K/S Olof Palmes Alle

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Olof Palmes Alle for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 virksomheden 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 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 regnskabsbrugere 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Søborg, den 27. april 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29417

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktiviteter består i, at investerer i fast ejendom og ejendomsselskaber samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK -153.568 mod DKK 5.279.420 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 22.550.941.

Værdiansættelse af selskabets investeringsejendom

Selskabets investeringsejendom er placeret på Olof Palmes Alle i Aarhus og har en god placering. På grunden/matriklen er der i dag opført en ejendom, der er indrettet til skole og kontor. Selskabets ejendom kører med betydelig tomgang, idet der kun sker udlejning på midlertidige lejekontrakter. Selskabets ejendom var sidste år værdiansat som et udviklingsprojekt, hvorfor værdiansættelsen var baseret på en opgørelse af værdien af de estimerede byggeretter. På grund af usikkerhed omkring tidsmæssige og indholdsmæssige faktorer vedr. ændring af lokalplan, er selskabets investeringsejendoms dagsværdi pr. 31.12.22 værdiansat som udlejningsejendom.

Selskabets investeringsejendom dagsværdi, pr. balancedagen udgør t. DKK 125.100. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder de ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så afkastkravene vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Endelig stilling til selskabets udviklingsprojekt vi blive taget i forbindelse med afklaring af lokalplanen.

Med hensyn til udviklingen i den danske økonomi er det ledelsens overbevisning, at udviklingen i øjeblikket ikke har nogen væsentlig effekt på vores værdiansættelse. Effekten af udviklingen på de finansielle markeder på lang sigt er i øjeblikket for usikker til at fastslå. Følgelig vil effekterne på selskabets og koncernens økonomi for 2023 primært være drevet og begrænset til fortsat højere omkostninger til energi, administration mv. baseret på den øgede inflation i øjeblikket.

Disse vurderinger kan dog ændre sig, såfremt nuværende globale kriser udvikler sig, herunder hvis Ukraine-Rusland krisen trækker ud.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttoresultat	1.277.075	-147.604
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	23.000	7.000.000
Resultat af primær drift	1.300.075	6.852.396
1 Finansielle indtægter	1.000	990
2 Finansielle omkostninger	-1.454.643	-1.573.966
Årets resultat	-153.568	5.279.420
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-153.568	5.279.420
I alt	-153.568	5.279.420

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	125.100.000	125.000.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	125.100.000	125.000.000
4	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	100.622	99.622
	Finansielle anlægsaktiver i alt	100.622	99.622
	Anlægsaktiver i alt	125.200.622	125.099.622
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	33.117
	Andre tilgodehavender	585.516	0
	Tilgodehavender i alt	585.516	33.117
	Likvide beholdninger	1.882	475.066
	Omsætningsaktiver i alt	587.398	508.183
	Aktiver i alt	125.788.020	125.607.805

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
5	Virksomhedskapital	9.569.178	9.569.178
	Overført resultat	12.981.763	13.135.331
Egenkapital i alt		22.550.941	22.704.509
6	Gæld til realkreditinstitutter	78.965.252	84.737.178
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	17.572.808	15.703.010
6	Anden gæld	157.316	148.718
Langfristede gældsforpligtelser i alt		96.695.376	100.588.906
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5.799.749	1.649.118
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.261	64.059
	Deposita	655.828	601.213
	Anden gæld	27.865	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.541.703	2.314.390
Gældsforpligtelser i alt		103.237.079	102.903.296
Passiver i alt		125.788.020	125.607.805

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	9.569.178	7.855.911	17.425.089
Forslag til resultatdisponering	0	5.279.420	5.279.420
Saldo pr. 31.12.21	9.569.178	13.135.331	22.704.509
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	9.569.178	13.135.331	22.704.509
Forslag til resultatdisponering	0	-153.568	-153.568
Saldo pr. 31.12.22	9.569.178	12.981.763	22.550.941

	2022 DKK	2021 DKK
1. Finansielle indtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	1.000	990
I alt	1.000	990

2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	158.897	146.475
Renteomkostninger i øvrigt	1.266.694	1.399.611
Øvrige finansielle omkostninger	29.052	27.880
I alt	1.454.643	1.573.966

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	78.818.678
Tilgang i året	77.000
Kostpris pr. 31.12.22	78.895.678
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	46.181.322
Dagsværdireguleringer i året	23.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	46.204.322
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	125.100.000

4. Finansielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Tilgodehaven- der hos tilknyt- tede virksom- heder
Kostpris pr. 01.01.22	99.622
Tilgang i året	1.000
Kostpris pr. 31.12.22	100.622
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	100.622

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af 10 stk. anpartar a' nominelt t. DKK 2.500, hvoraf t.DKK 9.569 er indbetalt på balancedagen. Kommanditisternes ikke indbetalte virksomhedskapital udgør t.DKK 15.431.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	5.799.749	60.367.105	84.765.001	86.386.296
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	17.572.808	15.703.010
Anden gæld	0	0	157.316	148.718
I alt	5.799.749	60.367.105	102.495.125	102.238.024

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	125.100.000	125.100.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	23.000	23.000

Selskabet anvender en DCF model til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår op balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet driftsresultat og et afkastkrav på 6,25 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Selskabet har tidligere opgjort dagsværdien ud fra en byggeret. I regnskabsåret 2022 har selskabet anvendt en DCF-model til fastsættelse af dagsværdien.

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

Følsomhedsanalyse af værdiberegningen:

En ændring af afkastprocenten med 0,25 % vil regulere værdien af investeringsejendommen med t.DKK -5.269. En ændring på -0,25 % af afkastprocenten vil regulere værdien med t.DKK 5.650.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 84.183 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 125.100.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 14.500, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 125.100. Pantebrevene er deponeret til sikkerhed for koncernmellemværender.

9. Nærtstående parter

Virksomheden indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Proark Group ApS, København.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Virksomhedskapitalen indregnes efter indbetalingsmetoden, hvorefter den faktisk indbetalte kapital indregnes som virksomhedskapital. Indbetalinger til udligning af hæftelsen ud over den andel, som kan henføres til virksomhedskapitalen, indregnes direkte på de frie reserver (overført resultat). Ikke indbetalt virksomhedskapital og resthæftelse indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i noterne.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende virksomhedens lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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