

K/S Olof Palmes Alle

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

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 17.06.22

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 - 18

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 Jacobsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

EI Ejendomme A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. maj 2022

Bestyrelsen

Michael Brag
Formand

Kurt Kim Petersen

Allan Jacobsen

Til ejeren i K/S Olof Palmes Alle

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Olof Palmes Alle for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, 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. 31.12.21 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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 4. maj 2022

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 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 5.279.420 mod DKK -797.791 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 22.704.509.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Værdiansættelse af 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. Selskabet afventer afklaring vedrørende lokalplan, som skal muliggøre effektivering af et større ejendomsprojekt.

Ejendommen er værdiansat som et udviklingsprojekt, hvorfor værdiansættelsen er baseret på en opgørelse af værdien af de estimerede byggeretter. I vurderingen af byggeretterne er disse skønnet til kr. 5.250 pr. m². Der er alene sket indregning iht. nuværende byggeprocenter.

Det er forventningen at lokalplanen vil muliggøre stigning i bebyggelsesprocent, hvilket vil medføre stigning i byggeareal på 32-50 %. Dette vil have en betydelig påvirkning af dagsværdien af investeringsejendommen.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2021 DKK	2020 DKK
	Bruttoresultat	-147.604	611.170
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.000.000	0
	Resultat af primær drift	6.852.396	611.170
1	Finansielle indtægter	990	981
2	Finansielle omkostninger	-1.573.966	-1.409.942
	Årets resultat	5.279.420	-797.791
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	5.279.420	-797.791
	I alt	5.279.420	-797.791

AKTIVER		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	125.000.000	118.000.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	125.000.000	118.000.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	99.622	98.633
	Finansielle anlægsaktiver i alt	99.622	98.633
	Anlægsaktiver i alt	125.099.622	118.098.633
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	33.117	0
	Tilgodehavender i alt	33.117	0
	Likvide beholdninger	475.066	673.001
	Omsætningsaktiver i alt	508.183	673.001
	Aktiver i alt	125.607.805	118.771.634

PASSIVER		31.12.21	31.12.20
Note		DKK	DKK
5	Virksomhedskapital	9.569.178	9.569.178
	Overført resultat	13.135.331	7.855.911
Egenkapital i alt		22.704.509	17.425.089
6	Gæld til realkreditinstitutter	84.737.178	86.384.641
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.703.010	14.034.193
6	Anden gæld	148.718	140.590
Langfristede gældsforpligtelser i alt		100.588.906	100.559.424
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.649.118	111.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	64.059	52.613
	Deposita	601.213	598.258
	Anden gæld	0	25.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.314.390	787.121
Gældsforpligtelser i alt		102.903.296	101.346.545
Passiver i alt		125.607.805	118.771.634

4 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	9.569.178	8.653.702	18.222.880
Forslag til resultatdisponering	0	-797.791	-797.791
Saldo pr. 31.12.20	9.569.178	7.855.911	17.425.089
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

	2021 DKK	2020 DKK
--	-------------	-------------

1. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	990	981
I alt	990	981

2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	146.475	130.860
Renteomkostninger i øvrigt	1.399.611	1.251.198
Øvrige finansielle omkostninger	27.880	27.884
I alt	1.573.966	1.409.942

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.21	78.818.678
Kostpris pr. 31.12.21	78.818.678
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	39.181.322
Dagsværdireguleringer i året	7.000.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	46.181.322
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	125.000.000

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	125.000.000	125.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	7.000.000	7.000.000

Selskabets ejendom er betragtet som et udviklingsprojekt hvorfor værdiansættelsen er baseret herpå, herunder en opgørelse af værdien af estimerede byggeretter, nedrivningsomkostninger mv.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på 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.

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

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af 9 stk. anparter a' nominelt t. DKK 2.778, hvoraf t.DKK 9.569 er indbetalt på balancedagen. Kommanditisternes ikke indbetalt virksomhedskapital udgør t.DKK 15.431.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	1.649.118	32.249.338	86.386.296	86.495.641
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	15.703.010	14.034.193
Anden gæld	0	0	148.718	140.590
I alt	1.649.118	32.249.338	102.238.024	100.670.424

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 86.386 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 125.000.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 14.500, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 125.000. Pantebrevene er deponeret til sikkerhed for koncernmellemværender.

8. Nærtstående parter

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

9. 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 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.

Ejendomsomkostninger

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

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsmkostninger og administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme 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 renteomkostninger 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.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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

Ikke indbetalt virksomhedskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte virksomhedskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen. Et beløb svarende til den ikke indbetalte virksomhedskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital".

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.