
Domis Olof Palmes Allé IVS

Mariane Thomsens Gade 1 C, 3.5., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 35 80 82 21

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 4 /6 2020

John Skovbjerg Hansen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Domis Olof Palmes Allé IVS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 4. juni 2020

Direktion

John Skovbjerg Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Domis Olof Palmes Allé IVS

Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Domis Olof Palmes Allé IVS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 4. juni 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen
statsautoriseret revisor
mne23430

Anders Skøtt
statsautoriseret revisor
mne42822

Selskabsoplysninger

Selskabet

Domis Olof Palmes Allé IVS
Mariane Thomsens Gade 1 C, 3.5.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 35 80 82 21
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

John Skovbjerg Hansen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er ejendomsinvestering.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på DKK 112.205, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 509.929.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---|------|-----------------|------------------|
| Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver | | 250.000 | 125.000 |
| Andre driftsindtægter | | 0 | 1.419.128 |
| Andre eksterne omkostninger | | -84.877 | -133.419 |
| Bruttoresultat | | 165.123 | 1.410.709 |
| Personaleomkostninger | 2 | -250.000 | -125.000 |
| Resultat før finansielle poster | | -84.877 | 1.285.709 |
| Finansielle indtægter | | 0 | 490 |
| Finansielle omkostninger | | -27.328 | -2.936 |
| Resultat før skat | | -112.205 | 1.283.263 |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | -112.205 | 1.283.263 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|--------------------------------|-----------------|------------------|
| Reserve for iværksætterselskab | 40.000 | 0 |
| Overført resultat | -152.205 | 1.283.263 |
| | -112.205 | 1.283.263 |

Balance 31. december

| | Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---|------|-------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme under udførelse | | 10.383.507 | 8.693.341 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 10.383.507 | 8.693.341 |
| Anlægsaktiver | | 10.383.507 | 8.693.341 |
| Likvide beholdninger | | 3.815.455 | 599.024 |
| Omsætningsaktiver | | 3.815.455 | 599.024 |
| Aktiver | | 14.198.962 | 9.292.365 |
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 1 | 1 |
| Reserve for iværksætterselskab | | 40.000 | 0 |
| Overført resultat | | 469.928 | 622.133 |
| Egenkapital | 4 | 509.929 | 622.134 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 3.750.000 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 196.446 | 822.538 |
| Anden gæld | | 9.742.587 | 7.847.693 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 13.689.033 | 8.670.231 |
| Gældsforpligtelser | | 13.689.033 | 8.670.231 |
| Passiver | | 14.198.962 | 9.292.365 |
| Begivenheder efter balancedagen | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 5 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 | | |

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for selskabet.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets aktiviteter og likviditetsberedskab ikke vil blive væsentligt påvirket af Covid-19 udbruddet.

| | <u>2019</u> DKK | <u>2018</u> DKK |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 2 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | <u>250.000</u> | <u>125.000</u> |
| | <u>250.000</u> | <u>125.000</u> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |

3 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme under udførelse</u> DKK |
|--|---|
| Kostpris 1. januar | 8.693.341 |
| Tilgang i årets løb | <u>1.690.166</u> |
| Kostpris 31. december | <u>10.383.507</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>10.383.507</u> |
| Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris | <u>1.696.607</u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af investeringsejendomme under udførelse pr. 31. december 2019 kan ikke opgøres tilstrækkelig pålideligt, da de endnu ikke er færdigopgjorte. På baggrund heraf har ledelsen valgt at måle investeringsejendomme under udførelse til kostpris indtil en pålidelig værdi kan dokumenteres.

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

| | Selskabskapital | Reserve for iværksætter- selskab | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|-----------------|--|----------------------|----------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 1 | 0 | 622.133 | 622.134 |
| Årets resultat | 0 | 40.000 | -152.205 | -112.205 |
| Egenkapital 31. december | 1 | 40.000 | 469.928 | 509.929 |

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en betinget købsaftale om erhvervelse af en ejendom den 31. maj 2020. Den kontraktlige forpligtelse udgør pr. 31. december 2019

| 2019 | 2018 |
|------|------|
| DKK | DKK |

| | |
|------------|------------|
| 81.750.000 | 81.750.000 |
|------------|------------|

Selskabet har via dets bankforbindelse stillet betalingsgaranti overfor 3. mand på DKK 16.350.000.

I forbindelse med at selskabet har indgået en betinget salgsaftale, indgår deponeringskontoen i selskabets likvide beholdning på i alt DKK 3.750.000.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Domis Olof Palmes Allé IVS for 2019 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 2019 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.

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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Investeringsjendomme under udførelse

Investeringsjendomme under udførelse udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme under udførelse måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsespris og direkte omkostninger tilknyttet anskaffelsen herunder købsomkostninger, lønninger, renter og øvrige henførbare omkostninger i opførselsperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme under udførelse indregnes i resultatopgørelsen.

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

Dagsværdien af investeringsjendomme under udførelse pr. 31. december 2019 kan ikke opgøres tilstrækkelig pålideligt, da de endnu ikke er færdigopførte. På baggrund heraf har ledelsen valgt at måle investeringsjendomme under udførelse til kostpris indtil en pålidelig værdi kan dokumenteres.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.