
Domis Olof Palmes Allé ApS

Mariane Thomsens Gade 1C, 3. 5., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 35 80 82 21

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 10/5 2021

Per Lilholt
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

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Domis Olof Palmes Allé ApS.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. maj 2021

Direktion

John Skovbjerg Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Domis Olof Palmes Allé ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Domis Olof Palmes Allé ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 10. maj 2021

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 ApS
Mariane Thomsens Gade 1C, 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 2020 udviser et overskud på DKK 58.236.099, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 58.746.027.

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", har stor betydning for verdensøkonomien.

Det er ledelsens vurdering, at udbruddet af Covid-19 ikke har påvirket og ikke forventes at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		372.452	165.123
Værdireguleringer af investeringsaktiver		67.880.000	0
Bruttofortjeneste		68.252.452	165.123
Personaleomkostninger	1	0	-250.000
Resultat før finansielle poster		68.252.452	-84.877
Finansielle omkostninger		0	-27.328
Resultat før skat		68.252.452	-112.205
Skat af årets resultat	2	-10.016.353	0
Årets resultat		58.236.099	-112.205

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for iværksætterselskab	0	40.000
Overført resultat	58.236.099	-152.205
	58.236.099	-112.205

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme under udførelse		119.400.000	10.383.507
Materielle anlægsaktiver	3	119.400.000	10.383.507
Anlægsaktiver		119.400.000	10.383.507
Varebeholdninger	4	36.308.495	0
Likvide beholdninger		48.234.687	3.815.455
Omsætningsaktiver		84.543.182	3.815.455
Aktiver		203.943.182	14.198.962

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		40.000	1
Reserve for iværksætterselskab		0	40.000
Overført resultat		58.706.027	469.928
Egenkapital		58.746.027	509.929
Hensættelse til udskudt skat		10.016.353	0
Hensatte forpligtelser		10.016.353	0
Ansvarlig lån fra selskabsdeltagere		50.211.661	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	50.211.661	0
Kreditinstitutter		80.262.470	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	3.750.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		401.391	196.446
Anden gæld		4.305.280	9.742.587
Kortfristede gældsforpligtelser		84.969.141	13.689.033
Gældsforpligtelser		135.180.802	13.689.033
Passiver		203.943.182	14.198.962
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital DKK	Reserve for iværksætter- selskab DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
2020				
Egenkapital 1. januar	1	40.000	469.928	509.929
Kontant kapitalforhøjelse	39.999	0	0	39.999
Årets resultat	0	-40.000	58.236.099	58.196.099
Egenkapital 31. december	40.000	0	58.706.027	58.746.027
2019				
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

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	250.000
	0	250.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	1
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	10.016.353	0
	10.016.353	0
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme under udførelse DKK
Kostpris 1. januar		10.383.507
Tilgang i årets løb		41.136.493
Kostpris 31. december		51.520.000
Værdireguleringer 1. januar		0
Årets værdireguleringer		67.880.000
Værdireguleringer 31. december		67.880.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december		119.400.000
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris		4.976.556
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene		
Pris pr. byggeretsmeter, bolig		6.500
Antal byggeretsmeter, bolig		15.300
Pris pr. byggeretsmeter, øvrige		2.500
Antal byggeretsmeter, øvrige		900
Samlede projektomkostninger		17.700.000

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
4 Varebeholdninger		
Handelsejendomme	36.308.495	0
	36.308.495	0

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Ansvarlig lån fra selskabsdeltagere

Mellem 1 og 5 år	50.211.661	0
Langfristet del	50.211.661	0
Inden for 1 år	0	0
	50.211.661	0

Ansvarlig lån fra selskabsdeltagere træder tilbage for øvrige kreditorer i tilfælde af konkurs.

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 37.842 (31. december 2019 DKK 0), der giver pant i investeringsejendomme under udførelse og varebeholdninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af

119.400.000	10.383.507
-------------	------------

Bankforbindelse har transport i købesummer på salg af ejendomme

Noter til årsregnskabet

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Kontraktlige forpligtelser

I forbindelse med at selskabet har frasolgt et grundstykke, indgår deponeringskontoen i selskabets likvide beholdning på i alt DKK 37.470.246.

Selskabet har forpligtet sig til en totalentreprisesum på DKK 180.875.000 inkl. moms (31. december 2019: 0) overfor totalentreprenør vedrørende opførelse af byggeprojekt.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Domis Olof Palmes Allé ApS for 2020 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 2020 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.

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

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle poster

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

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

Investerings ejendomme under udførelse

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

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien af investeringsejendomme under udførelse pr. 31. december 2020 er opgjort på baggrund af DKK 6.500 pr. byggeretsmeter for boligudlejningsejendomme og DKK 2.500 pr. byggeretsmeter for øvrige ejendomme med tillæg af afholdte projektkostninger.

Der er indhentet uafhængig mæglervurdering, som underbygger værdiansættelsen af byggeretterne for boligudlejningsejendomme.

Handelsejendomme

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen.

Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering samt renter. Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som varebeholdninger.

Handelsejendomme nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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