

Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 25542703

Årsrapport for 2019

20. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16-01-2020

ROBERT ANDERSEN
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-01-2019 - 31-12-2019 for Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 01-01-2019 - 31-12-2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14-01-2020

Direktion

Robert Andersen
Direktør

Bestyrelse

Michael Soetmann
Formand

Katinka Arnarulunnguaq
Boysen-Kleist

Vivi Sørensen

Robert Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, for selskabet. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 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 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 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.

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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regn-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skabsmæssige 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften
- 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.

København, den 14-01-2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27762

Peter Højen Storgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne33767

Ledelsesberetning

Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling aflægger herved sin 20. årsrapport, omfattende perioden fra 1. januar til 31. december 2019.

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i at drive P-kælder under det tidligere Danlink-areal, København.

Selskabet har ultimo regnskabsåret solgt p-kælderens til den børsnoterede ejendomsvirksomhed Jeudan A/S. Salgsprisen udgør DKK 335 mio., og overtagelsesdagen er aftalt til den 16. december 2019. Avancen ved salget indgår i resultatet for 2019.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 udgør tkr. 99.620 mod tkr. 11.426 året før. Stigningen heri skyldes i al væsentlighed den realiserede avance ved salg af p-kælderens.

Selskabets balance pr. 31-12-2019 udgør tkr. 220.548, og egenkapitalen udgør tkr. 203.577, svarende til en soliditetsgrad på 92,3 % mod en soliditetsgrad pr. 31-12-2018 på 44,3 %.

I henhold til indgået aftale modtager/afholder Komplementarselskabet DLU ApS 5 % af årets regnskabsmæssige over-/underskud. Denne andel indgår som en udgift under andre eksterne omkostninger.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2019.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis i øvrigt er uændret i forhold til sidste år.

KONCERNSAMMENSÆTNING

Koncernen består af moderselskabet Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling og følgende associerede virksomheder:

	<u>Stemme- og ejerandele:</u>
Amerika Plads C P/S, Aalborg	49,94%
Komplementarselskabet Amerika Plads C ApS, Aalborg	50%

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder 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 de er sandsynlige og 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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter salg af P-kælder, nettolejeindtægt af p-pladser.

Indtægtskriterium

For indtægter anvendes faktureringskriteriet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter vedrørende likvide beholdninger, gæld og tilgodehavender.

Selskabsskat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig, idet skattepligten påhviler aktionærerne.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med fradrag for koncerninterne avancer. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Projektbeholdning

Projektbeholdning er optaget til direkte medgåede omkostninger, herunder renter i projektperioden på den del af projektbeholdningen som ikke er færdigudviklet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles i balancen til kostpris.

Resultatopgørelse

	Note	2019	2018
Nettoomsætning		347.896.611	15.425.419
Produktionsomkostninger		-238.981.099	-4.173.381
Bruttoresultat		108.915.512	11.252.038
Personaleomkostninger	1	-100.000	-100.000
Andre eksterne omkostninger		-5.460.191	-843.379
Bruttofortjeneste		103.355.321	10.308.659
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2	162.045	3.820.455
Finansielle indtægter	3	304.601	0
Finansielle omkostninger	3	-4.201.570	-2.702.911
		99.620.397	11.426.203
Årets resultat		99.620.397	11.426.203
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		153.000.000	0
Overført resultat		-53.379.603	11.426.203
		99.620.397	11.426.203

Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling

Balance 31. december 2019

	Note	2019	2018
Aktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	4.941.889	4.700.346
Finansielle anlægsaktiver		4.941.889	4.700.346
Anlægsaktiver		4.941.889	4.700.346
Færdigopførte projekter	4	0	224.989.448
Færdigopførte projekter		0	224.989.448
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		3.350.523	4.739.474
Andre tilgodehavender		1.246.077	169.595
Tilgodehavender		4.596.600	4.909.069
Likvide beholdninger		211.009.615	0
Omsætningsaktiver		215.606.215	229.898.517
Aktiver		220.548.104	234.598.863

Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling

Balance 31. december 2019

	Note	2019	2018
Passiver			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		40.577.163	93.956.766
Foreslået udbytte		153.000.000	0
Egenkapital	5	203.577.163	103.956.766
Gæld til realkreditinstitutter		0	75.812.963
Langfristede gældsforpligtelser		0	75.812.963
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.453.562
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	25.690.239
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	27.350
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.423.342	353.853
Gæld til associerede virksomheder		0	93.750
Anden gæld		11.518.499	12.210.380
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	15.000.000
Periodeafgrænsningsposter		29.100	0
Kortfristede gældsforpligtelser		16.970.941	54.829.134
Gældsforpligtelser		16.970.941	130.642.097
Passiver		220.548.104	234.598.863
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

1. Personaleomkostninger

	2019	2018
Bestyrelsesarbejde	100.000	100.000
	100.000	100.000

Selskabet har i lighed med sidste år ingen ansatte. Selskabet har som følge heraf ikke afholdt vederlag til personale og ledelse.

2. Kapitalandele i associerede virksomheder

	2019	2018
Kostpris 1. januar	10.528.059	10.528.059
Kostpris pr. 31. december	10.528.059	10.528.059
Værdireguleringer primo	-5.827.713	564.901
Årets resultat	162.045	3.820.455
Ændring i intern avance	79.498	773.335
Afgang i årets løb	0	-10.986.404
Af- og nedskrivninger ultimo	-5.586.170	-5.827.713
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.941.889	4.700.346

3. Finansiering

Finansieringsindtægter	2019	2018
Renter i øvrigt	1.584	0
Kursgevinst ved indfrielse af gæld Realkreditinstitut	303.017	0
I alt	304.601	0

Finansieringsudgifter

Renteomkostninger Realkreditinstitut	-1.621.858	-1.011.355
Renteomkostninger i øvrigt	-1.480.584	-1.604.876
Renteomkostninger infrastrukturbidrag	-26.144	-39.216
Løbende amortisering af låneomkostninger	-1.064.509	-48.807
Gebyrer m.v.	-8.475	1.343
I alt	-4.201.570	-2.702.911

4. Færdigopførte projekter

Færdigopførte er opgjort således:

	2019	2018
Færdigopførte projekter til kostpris	0	223.871.653
Aktiverede renter	0	1.117.795
	0	224.989.448

Noter

5. Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2019	10.000.000	93.956.766	0	103.956.766
Årets resultat	0	-53.379.603	153.000.000	99.620.397
Egenkapital 31. december 2019	10.000.000	40.577.163	153.000.000	203.577.163

6. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser i selskabet.

Selskabet indestår som sælger af p-kælderer for enkelte kommielle forhold over for køber. Det er ledelsens vurdering, at der er foretaget fornødne reservationer hertil, og eventualforpligtelser i selskabet vurderes derfor uvæsentlige.