

Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 25542703

Årsrapport for 2018

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27-03-2019

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 01-01-2018 - 31-12-2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg , den 28-01-2019

Direktion

Robert Andersen
Direktør

Bestyrelse

Michael Soetmann

Britta Køster

Søren Kempf Holm

Robert Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018, 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. 31-12-2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 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 28-01-2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27762

Peter Aslak Storgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne33767

Ledelsesberetning

Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling aflægger herved sin 19. årsrapport, omfattende perioden fra 1. januar til 31. december 2018.

Hovedaktivitet

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 udgør tkr. 11.426 mod tkr. 89.547 året før.

Selskabets balance pr. 31-12-2018 udgør tkr. 234.599, og egenkapitalen udgør tkr. 103.957, svarende til en soliditetsgrad på 44,3% mod en soliditetsgrad pr. 31-12-2017 på 45,2%.

I henhold til indgået aftale modtager/afholder Komplementarselskabet DLU ApS 5% af årets regnskabsmæssige over-/underskud.

Selskabet har i 2018 haft et positivt resultat på t.kr. 3.820 fra en associerede virksomhed, hvis aktivitet har bestået i færdiggørelse, salg og overdragelse af ejerlejligheder i Amerika Have på Amerika Plads i København.

Selskabets eget projekt, Amerika Plads, P-kælder, er hovedsageligt finansieret via realkreditlån og gæld til pengeinstitut.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2018.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling for 2018 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 grunde, nettolejeindtægt af p-pladser samt reguleringer vedrørende tidligere afsluttede projekter.

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

Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling

Anvendt regnskabspraksis

af intern avance/tab.

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	2018	2017
Nettoomsætning		15.425.419	14.524.682
Produktionsomkostninger		-4.173.381	-4.432.609
Bruttoresultat		11.252.038	10.092.073
Personaleomkostninger	1	-100.000	0
Andre eksterne omkostninger		-843.379	-4.788.619
Bruttofortjeneste		10.308.659	5.303.454
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2	3.820.455	87.023.355
Finansielle indtægter	3	0	11.512
Finansielle omkostninger	3	-2.702.911	-2.791.725
		11.426.203	89.546.596
Årets resultat		11.426.203	89.546.596
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indeværende år		0	125.000.000
Foreslået udbytte		0	15.000.000
Overført resultat		11.426.203	-50.453.404
		11.426.203	89.546.596

Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling

Balance 31. december 2018

	Note	2018	2017
Aktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	4.700.346	11.092.960
Finansielle anlægsaktiver		4.700.346	11.092.960
Anlægsaktiver		4.700.346	11.092.960
Færdigopførte projekter	4	224.989.448	222.630.058
Færdigopførte projekter		224.989.448	222.630.058
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		4.739.474	3.778.438
Andre tilgodehavender		169.595	228.305
Tilgodehavender		4.909.069	4.006.743
Likvide beholdninger		0	1.359
Omsætningsaktiver		229.898.517	226.638.160
Aktiver		234.598.863	237.731.120

Balance 31. december 2018

	Note	2018	2017
Passiver			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		93.956.766	82.530.563
Foreslået udbytte		0	15.000.000
Egenkapital	5	103.956.766	107.530.563
Gæld til realkreditinstitutter	6	75.812.963	77.266.526
Langfristede gældsforpligtelser	6	75.812.963	77.266.526
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.453.562	1.447.244
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		25.690.239	39.517.714
Modtagne forudbetalinger fra kunder		27.350	27.350
Leverandører af varer og tjenesteydelser		353.853	652.237
Gæld til associerede virksomheder		93.750	0
Anden gæld		12.210.380	10.969.486
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		15.000.000	0
Periodeafgrænsningsposter		0	320.000
Kortfristede gældsforpligtelser		54.829.134	52.934.031
Gældsforpligtelser		130.642.097	130.200.557
Passiver		234.598.863	237.731.120
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

1. Personaleomkostninger

Bestyrelsesarbejde	100.000	0
	100.000	0

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

	2018	2017
Kostpris 1. januar	10.528.059	75.643.938
Afgang i årets løb	0	-65.115.879
Kostpris pr. 31. december	10.528.059	10.528.059
Værdireguleringer primo	564.901	-14.611.235
Årets resultat	3.820.455	59.599.804
Ændring i intern avance	773.335	13.361.051
Præferenceafkast	0	14.062.500
Afgang i årets løb	-10.986.404	-71.847.219
Af- og nedskrivninger ultimo	-5.827.713	564.901
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.700.346	11.092.960

3. Finansiering

	2018	2017
Finansieringsindtægter		
Renter i øvrigt	0	11.512
I alt	0	11.512

Finansieringsudgifter

Renteomkostninger Realkreditinstitut	-1.011.355	-1.030.419
Renteomkostninger i øvrigt	-1.604.876	-1.392.254
Renteomkostninger infrastrukturbidrag	-39.216	-35.947
Løbende amortisering af låneomkostninger	-48.807	-331.037
Gebyrer m.v.	1.343	-2.068
I alt	-2.702.911	-2.791.725

4. Færdigopførte projekter

Færdigopførte er opgjort således:

	2018	2017
Færdigopførte projekter til kostpris	223.871.653	221.512.263
Aktiverede renter	1.117.795	1.117.795
	224.989.448	222.630.058

Noter

5. Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2018	10.000.000	82.530.563	15.000.000	107.530.563
Årets resultat	0	11.426.203	0	11.426.203
Udbetalt udbytte	0	0	-15.000.000	-15.000.000
Egenkapital 31. december 2018	10.000.000	93.956.766	0	103.956.766

6. Gæld til kreditinstitutter

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	75.812.963	1.453.562	61.511.526
	75.812.963	1.453.562	61.511.526

7. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt er projektbeholdningen stillet til sikkerhed. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte aktiver udgør tkr. 224.989 pr. 31. december 2018.