

# Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 25542703

## Årsrapport for 2020

21. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 08-04-2021

---

Robert Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling

### Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 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. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 08-02-2021

#### Direktion

Robert Andersen  
Direktør

#### Bestyrelse

Sarah Suhr Pedersen  
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 01-01-2020 - 31-12-2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 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 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.

#### 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 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 regnskabsbrugerne 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 08-02-2021

### Deloitte

#### Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen  
Statsautoriseret revisor  
mne27762

Jacob Tækker Nørgaard  
Statsautoriseret revisor  
mne40049

## Ledelsesberetning

Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling aflægger herved sin 21. årsrapport, omfattende perioden fra 1. januar til 31. december 2020.

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i tidligere regnskabsår bestået i at drive P-kælder under det tidligere Danlink-areal, København. Selskabet solgte ultimo sidste regnskabsår p-kælderen til den børsnoterede ejendomsvirksomhed Jeudan A/S.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 2020 udgør tkr. 4.204 mod tkr. 99.620 året før.

Selskabets balance pr. 31.12.2020 udgør tkr. 8.522, og egenkapitalen udgør tkr. 5.782, svarende til en soliditetsgrad på 67,8 % mod en soliditetsgrad pr. 31-12-2019 på 92,3 %.

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 2020.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis 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.

### 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 indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Eksterne direkte projektomkostninger

Denne post omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige omkostninger til administration og tab på debitorer.

#### Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af virksomhedernes resultat efter skat og forholdsmæssig eliminerings af urealiserede, interne avancer og tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle forpligtelser.

### 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning 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.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		0	347.896.611
Eksterne direkte projektkomkostninger		5.088.307	-238.981.099
Andre eksterne omkostninger		-435.015	-5.460.191
<b>Bruttoresultat</b>		<b>4.653.292</b>	<b>103.455.321</b>
Personaleomkostninger	1	-100.000	-100.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.553.292</b>	<b>103.355.321</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2	-55.638	162.045
Finansielle indtægter	3	0	304.601
Finansielle omkostninger	4	-293.293	-4.201.570
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.204.361</b>	<b>99.620.397</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4.204.361</b>	<b>99.620.397</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		5.000.000	153.000.000
Overført resultat		-795.639	-53.379.603
<b>Resultatdisponering</b>		<b>4.204.361</b>	<b>99.620.397</b>

Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling

Balance 31. december 2020

	Note	31. december 2020 kr.	31. december 2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	891.195	4.941.889
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>891.195</b>	<b>4.941.889</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>891.195</b>	<b>4.941.889</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		11.460	3.350.523
Andre tilgodehavender		16.751	1.246.077
<b>Tilgodehavender</b>		<b>28.211</b>	<b>4.596.600</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.602.758</b>	<b>211.009.615</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.630.969</b>	<b>215.606.215</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.522.164</b>	<b>220.548.104</b>

Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling

**Balance 31. december 2020**

	Note	31. december 2020 kr.	31. december 2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	10.000.000
Overført resultat		281.524	40.577.163
Udbytte for regnskabsåret		5.000.000	153.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>5.781.524</b>	<b>203.577.163</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.010.000	5.423.342
Anden gæld		1.730.640	11.518.499
Periodeafgrænsningsposter		0	29.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.740.640</b>	<b>16.970.941</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.740.640</b>	<b>16.970.941</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.522.164</b>	<b>220.548.104</b>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	5		

## Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling

### Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 01-01-2020	10.000.000	40.577.163	153.000.000	203.577.163
Kapitalnedsættelse	-9.500.000	0	0	-9.500.000
Betalt udbytte	0	0	-153.000.000	-153.000.000
Årets resultat	0	-795.639	5.000.000	4.204.361
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-39.500.000	0	-39.500.000
<b>Egenkapital 31-12-2020</b>	<b>500.000</b>	<b>281.524</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.781.524</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	2020	2019
Bestyrelsesarbejde	100.000	100.000
	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

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

	31. december 2020	31. december 2019
Kostpris pr. 1. februar	10.528.059	10.528.059
<b>Kostpris pr. 31. januar</b>	<b>10.528.059</b>	<b>10.528.059</b>
Værdiregulering pr. 1. februar	-5.586.170	-5.827.713
Udloddet udbytte	-3.995.056	0
Årets resultat	-55.638	162.045
Ændring i intern avance	0	79.498
<b>Værdiregulering pr. 31. januar</b>	<b>-9.636.864</b>	<b>-5.586.170</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. januar</b>	<b>891.195</b>	<b>4.941.889</b>

### 3. Finansieringsindtægter

	2020	2019
Renter i øvrigt	0	1.584
Kursgevinst ved indfrielse af gæld Realkreditinstitut	0	303.017
	<b>0</b>	<b>304.601</b>

### 4. Finansieringsudgifter

Renteomkostninger Realkreditinstitut	0	1.621.858
Renteomkostninger i øvrigt	291.300	1.480.584
Renteomkostninger infrastrukturbidrag	0	26.144
Løbende amortisering af låneomkostninger	0	1.064.509
Gebyrer m.v.	1.993	8.475
	<b>293.293</b>	<b>4.201.570</b>

### 5. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser i selskabet.

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