

## Design Link International ApS

Dalgasgade 10, 7400 Herning

CVR-nr. 25 91 32 72

## Årsrapport for 2018

18. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2019

---

John Møller  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Design Link International ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 2. april 2019

**Direktionen**

John Møller

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Design Link International ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Design Link International ApS for regnskabsåret 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 02. april 2019

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Carsten Bo Jensen, MNE-nr. 32231

Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Design Link International ApS Dalgasgade 10 7400 Herning
	CVR-nr.: 25 91 32 72
	Stiftet: 6. februar 2001
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
<b>Direktionen</b>	John Møller
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i agenturvirksomhed og ejendomsudlejning.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har ændret regnskabspraksis, således investeringsejendommene nu er indregnet til dagsværdi. Ændringerne og de beløbsmæssige konsekvenser er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.287.137</b>	<b>1.209.062</b>
Personaleomkostninger	1	-750.644	-785.402
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.702	-2.702
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		500.000	400.000
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>1.033.791</b>	<b>820.958</b>
Andre finansielle indtægter		0	684
Andre finansielle omkostninger		-35.215	-35.663
<b>Resultat før skat</b>		<b>998.576</b>	<b>785.979</b>
Skat af årets resultat	2	-220.983	-176.918
<b>Årets resultat</b>		<b>777.593</b>	<b>609.061</b>
Der foreslås fordelt således:			
Udbytte for regnskabsåret		137.000	52.900
Overført resultat		640.593	556.161
		<b>777.593</b>	<b>609.061</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	2018	2017
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	14.000.000	13.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	28.955	31.657
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>14.028.955</b>	<b>13.531.657</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>14.028.955</b>	<b>13.531.657</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	498.003	842.148
Andre tilgodehavender	0	771
Periodeafgrænsningsposter	0	9.314
<b>Tilgodehavender</b>	<b>498.003</b>	<b>852.233</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.100.197</b>	<b>335.393</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>1.598.200</b>	<b>1.187.626</b>
<b>Aktiver</b>	<b>15.627.155</b>	<b>14.719.283</b>

### Passiver

Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	10.724.730	10.084.137
Forslag til udbytte for regnskabsåret	137.000	52.900
<b>Egenkapital</b>	<b>10.986.730</b>	<b>10.262.037</b>
Hensættelse til udskudt skat	1.862.401	1.752.320
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.862.401</b>	<b>1.752.320</b>
Gæld til realkreditinstitutter	71.266	143.882
Gæld til kreditinstitutter	1.196.844	1.405.051
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.268.110</b>	<b>1.548.933</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	282.723	278.491
Selskabsskat	58.495	37.322
Anden gæld	1.168.696	840.180
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.509.914</b>	<b>1.155.993</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>2.778.024</b>	<b>2.704.926</b>
<b>Passiver</b>	<b>15.627.155</b>	<b>14.719.283</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>	



## Noter til årsrapporten

	2018 DKK	2017 DKK		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	658.864	665.004		
Pensioner	59.457	58.152		
Andre omkostninger til social sikring	5.204	5.448		
Øvrige personaleomkostninger	27.119	56.798		
	<u>750.644</u>	<u>785.402</u>		
 Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>1</u>	<u>1</u>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	110.902	90.200		
Regulering af udskudt skat	110.081	86.718		
	<u>220.983</u>	<u>176.918</u>		
<b>3 Egenkapital</b>				
	Anparts kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	125.000	2.749.158	52.900	2.927.058
Korrektion vedrørende praksisændringer	0	7.334.979	0	7.334.979
Betalt udbytte	0	0	-52.900	-52.900
Årets resultat	0	640.593	137.000	777.593
Egenkapital pr. 31. december	<u>125.000</u>	<u>10.724.730</u>	<u>137.000</u>	<u>10.986.730</u>
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Udskudt skat vedrører anlægsaktiver.				
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Heraf forfalder DKK 519.179 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.				

## Noter til årsrapporten

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 146.266, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 4.400.000.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, DKK 989.364, er der udstedt ejerpantebreve i alt nom. 1.530.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 4.900.000.

Til sikkerhed for gæld til Grundejernes Investeringsfond DKK 415.203 er der udstedt ejerpantebrev på nom. 449.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 4.400.000.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Design Link International ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændringer i regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret for at give et mere retvisende billede af selskabets investeringsejendomme.

- Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen er den 1. januar 2017 indregnet direkte på egenkapitalen med DKK 7.334.979. Den hermed forbundne udskudte skat er indregnet under hensatte forpligtelser med DKK 1.750.483.

Der er foretaget beløbsmæssig tilpasning af sammenligningstallene.

Den nye regnskabspraksis bevirker, at balancens hovedposter pr. 31. december 2018 er væsentlig større end de ville have været efter den tidligere praksis. De beløbsmæssige forskelle er:

▪ Aktiver	TDKK	9.676
▪ Egenkapital	TDKK	7.816
▪ Hensatte forpligtelser	TDKK	1.860
▪ Årets resultat er forøget med	TDKK	481

Bortset fra ovennævnte ændringer er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Regnskabspraksis

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses at være tilfældet når:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet. Herunder indregnes fortjeneste ved salg af anlægsaktiver og resultat af investeringsejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, IT-omkostninger, salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, sociale omkostninger, pensioner mv. samt øvrige løn- og personaleafhængige omkostninger.

## Regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Investerings ejendomme består af 3 udlejningsejendomme beliggende i Herning, som er anskaffet i årene 2001 - 2007. Alle ejendomme er beboelsesejendomme.

Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Beboelsesejendomme	5,5 %
--------------------	-------

### Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendomsportefølgen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Ændring afkastkrav	Ændret værdi
Beboelsesejendomme	0,5%	1.160.000

## Regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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