
K/S Danalien

Helenelyst 121, 8220 Brabrand

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 34 08 22 86

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 25/5 2018

Michael Christensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017 5

Balance 31. december 6

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Danalien.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25. maj 2018

Bestyrelse

Peter Iversen

Bo Geisler

Søren Iversen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Danalien

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Danalien for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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.

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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Skive, den 25. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Laursen

statsautoriseret revisor

mne26804

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Danalien
Helenelyst 121
8220 Brabrand

CVR-nr.: 34 08 22 86
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 6. regnskabsår
Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Peter Iversen
Bo Geisler
Søren Iversen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Reservevej 81
Postboks 19
7800 Skive

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.186.887	1.163.616
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-229.000	-255.000
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		957.887	908.616
Administrationsomkostninger		-71.250	-75.937
Resultat før finansielle poster		886.637	832.679
Finansielle indtægter		0	5.009
Finansielle omkostninger	3	-87.299	-108.139
Resultat før skat		799.338	729.549
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		799.338	729.549

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Årets udlodning	0	600.000
Overført resultat	799.338	129.549
	799.338	729.549

Balance 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		16.141.000	16.370.000
Materielle anlægsaktiver	4	16.141.000	16.370.000
Anlægsaktiver		16.141.000	16.370.000
Likvide beholdninger		691.723	362.030
Omsætningsaktiver		691.723	362.030
Aktiver		16.832.723	16.732.030
Passiver			
Stamkapital		6.628.908	6.628.908
Overført resultat		2.977.446	2.178.108
Egenkapital	5	9.606.354	8.807.016
Gæld til realkreditinstitutter		5.998.973	6.723.518
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.998.973	6.723.518
Gæld til realkreditinstitutter	6	724.545	711.524
Modtagne forudbetalinger fra kunder		50.417	50.417
Gæld til tilknyttede virksomheder		76.939	78.888
Anden gæld		375.495	360.667
Kortfristede gældsforpligtelser		1.227.396	1.201.496
Gældsforpligtelser		7.226.369	7.925.014
Passiver		16.832.723	16.732.030
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Årets resultat		799.338	729.549
Reguleringer	8	316.299	358.130
Ændring i driftskapital	9	14.827	76.822
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.130.464	1.164.501
Renteindbetalinger og lignende		0	5.009
Renteudbetalinger og lignende		-87.298	-108.140
Pengestrømme fra driftsaktivitet		1.043.166	1.061.370
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-711.524	-709.462
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-1.949	-1.747
Udloddet udbytte		0	-600.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-713.473	-1.311.209
Ændring i likvider		329.693	-249.839
Likvider 1. januar		362.030	611.869
Likvider 31. december		691.723	362.030
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		691.723	362.030
Likvider 31. december		691.723	362.030

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er at erhverve, eje og udleje ejendommen Danalien 1 E, 9000 Aalborg.

	2017 DKK	2016 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-229.000	-255.000
	-229.000	-255.000

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.801	3.879
Andre finansielle omkostninger	83.498	104.260
	87.299	108.139

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	17.352.600
Kostpris 31. december	17.352.600
Værdireguleringer 1. januar	-982.600
Årets værdireguleringer	-229.000
Værdireguleringer 31. december	-1.211.600
Regnskabsmæssig værdi 31. december	16.141.000

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2017 DKK	2016 DKK
Afkastkrav	7,50%	7,25%
Stigning i markedsleje	2,00%	2,00%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0,00%	0,00%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,50%. Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 %-point DKK	Basis DKK	0,25 %-point DKK
Afkastprocent	7,25	7,50	7,75
Dagsværdi	16.698.276	16.141.000	15.620.968
Ændring i dagsværdi	557.276	0	-520.032

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Stamkapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	6.628.908	2.178.108	8.807.016
Årets resultat	0	799.338	799.338
Egenkapital 31. december	6.628.908	2.977.446	9.606.354

Stamkapitalen består af 80 kommanditanparter à nominelt DKK 82.861. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

Stamkapitalen har udviklet sig således:

	2017 DKK	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK	2013 DKK
Stamkapital 1. januar	6.628.908	6.628.908	6.628.908	6.628.908	8.100.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	-1.471.092
Stamkapital 31. december	6.628.908	6.628.908	6.628.908	6.628.908	6.628.908

6 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:

	2017 DKK	2016 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.034.216	3.817.880
Mellem 1 og 5 år	2.964.757	2.905.638
Langfristet del	5.998.973	6.723.518
Inden for 1 år	724.545	711.524
	6.723.518	7.435.042

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	16.141.000	16.370.000
8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	0	-5.009
Finansielle omkostninger	87.299	108.139
Værdiregulering af investeringsejendomme	229.000	255.000
	<u>316.299</u>	<u>358.130</u>
9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i leverandører m.v.	14.827	76.822
	<u>14.827</u>	<u>76.822</u>

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Danalien for 2017 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.

Årsregnskabet for 2017 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, 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes månedligt baseret på lejekontrakt.

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

Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i kommanditselskabet. Kommanditselskabets indkomst beskattes og afsættes hos komplementar og kommanditister.

Balancen

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over løbetiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfri-

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

stede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af ”Likvide beholdninger”.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.