

---

# ***K/S Danalien***

Helenelyst 121, 8220 Brabrand

## Årsrapport for 2019

---

CVR-nr. 34 08 22 86

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 15/5 2020

Michael Christensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 7

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. maj 2020

## 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Danalien for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 15. maj 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Olesen Furbo  
statsautoriseret revisor  
mne32204

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

K/S Danalien  
Helenelyst 121  
8220 Brabrand

CVR-nr.: 34 08 22 86  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 8. 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

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.234.838</b>	<b>1.210.625</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-189.000	-208.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>1.045.838</b>	<b>1.002.625</b>
Administrationsomkostninger		-70.924	-68.615
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>974.914</b>	<b>934.010</b>
Finansielle omkostninger	3	-49.855	-78.886
<b>Resultat før skat</b>		<b>925.059</b>	<b>855.124</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>925.059</b>	<b>855.124</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Årets udlodning	0	750.000
Overført resultat	925.059	105.124
	<b>925.059</b>	<b>855.124</b>

## Balance 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		15.744.000	15.933.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>15.744.000</b>	<b>15.933.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.744.000</b>	<b>15.933.000</b>
Likvide beholdninger		688.696	294.628
Omsætningsaktiver		688.696	294.628
<b>Aktiver</b>		<b>16.432.696</b>	<b>16.227.628</b>
<b>Passiver</b>			
Stamkapital		6.628.908	6.628.908
Overført resultat		4.007.629	3.082.570
<b>Egenkapital</b>		<b>10.636.537</b>	<b>9.711.478</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.551.822	5.281.990
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.551.822</b>	<b>5.281.990</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	730.168	727.049
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.034	31.088
Gæld til tilknyttede virksomheder		72.616	74.827
Anden gæld		432.519	401.196
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.244.337</b>	<b>1.234.160</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.796.159</b>	<b>6.516.150</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.432.696</b>	<b>16.227.628</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Stamkapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	6.628.908	3.082.570	9.711.478
Årets resultat	0	925.059	925.059
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>6.628.908</u></b>	<b><u>4.007.629</u></b>	<b><u>10.636.537</u></b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Årets resultat		925.059	855.124
Reguleringer	6	238.855	286.886
Ændring i driftskapital	7	9.269	6.373
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>1.173.183</b>	<b>1.148.383</b>
Renteudbetalinger og lignende		-49.855	-78.887
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>1.123.328</b>	<b>1.069.496</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-727.049	-714.479
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-2.211	-2.112
Udloddet udbytte		0	-750.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-729.260</b>	<b>-1.466.591</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>394.068</b>	<b>-397.095</b>
Likvider 1. januar		294.628	691.723
<b>Likvider 31. december</b>		<b>688.696</b>	<b>294.628</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		688.696	294.628
<b>Likvider 31. december</b>		<b>688.696</b>	<b>294.628</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

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

	2019 DKK	2018 DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-189.000	-208.000
	<b>-189.000</b>	<b>-208.000</b>

## 3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.589	3.688
Andre finansielle omkostninger	46.266	75.198
	<b>49.855</b>	<b>78.886</b>

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	17.352.600
Kostpris 31. december	17.352.600
Værdireguleringer 1. januar	-1.419.600
Årets værdireguleringer	-189.000
Værdireguleringer 31. december	-1.608.600
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>15.744.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2019 DKK	2018 DKK
Afkastkrav	8,00%	7,75%
Stigning i markedsleje	2,00%	2,00%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0,00%	0,00%

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 8,00%. Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 %-point DKK	Basis DKK	0,25 %-point DKK
Afkastprocent	7,75	8,00	8,25
Dagsværdi	16.251.000	15.744.000	15.266.000
Ændring i dagsværdi	507.000	0	-478.000

# Noter til årsregnskabet

## 5 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:

	2019 DKK	2018 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.630.673	2.359.215
Mellem 1 og 5 år	2.921.149	2.922.775
Langfristet del	<u>4.551.822</u>	<u>5.281.990</u>
Inden for 1 år	<u>730.168</u>	<u>727.049</u>
	<b><u>5.281.990</u></b>	<b><u>6.009.039</u></b>

## 6 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle omkostninger	49.855	78.886
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>189.000</u>	<u>208.000</u>
	<b><u>238.855</u></b>	<b><u>286.886</u></b>

## 7 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i leverandører m.v.	<u>9.269</u>	<u>6.373</u>
	<b><u>9.269</u></b>	<b><u>6.373</u></b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	15.744.000	15.933.000
---	------------	------------

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Danalien for 2019 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.

Årsregnskab for 2019 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

## 9 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

Bruttoresultat opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning.

#### 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

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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 nominal værdi.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 eksklusive 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 langfristede 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.