

# Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 25542703

## Årsrapport for 2015

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 08-03-2016

---

MORTEN TOUSGAARD  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

## **Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling**

### **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-01-2015 - 31-12-2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 01-02-2016

#### **Direktion**

Jens Ove Krusaa  
Direktør

#### **Bestyrelse**

Michael Soetmann  
Formand

Britta Køster

Frede Clausen

Robert Andersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 01-02-2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René H. Christensen  
Statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling aflægger herved sin 16. årsrapport, omfattende perioden fra 1. januar til 31. december 2015.

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i at drive og videreopføre P-kælder under det tidligere Danlink-areal, København. I forbindelse med salg af de resterende felter, A og C og at investorerne hertil selv opfører P-kælder på disse felter, er P-kælderens tilhørende selskabet nu færdigudbygget.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 udgør tkr. 62.054, som forslås disponeret således, udlodning af udbytte til aktionærene med tkr. 50.000 og tkr. 12.054 overført til næste år.

Selskabets balance pr. 31-12-2015 udgør tkr. 280.030, og egenkapitalen udgør tkr. 137.246, svarende til en soliditetsgrad på 49,0% mod en soliditetsgrad pr. 31-12-2014 på 42,8%.

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

Selskabet har i 2015 haft et positivt resultat af primær drift tkr. 63.729 mod tkr. 2.434 året før, hvilket skyldes salg af de resterende to byggefelter i 2015.

Selskabet indgik med Københavns Kommune i 2012 en tillægsaftale til aftalen om hovedprincipper for finansiering af infrastrukturprojekter i relation til udvikling af Danlink-arealet. Tillægsaftalen fastlægger, at selskabet har opfyldt sine forpligtelser i forhold til den oprindelige aftale, når selskabet betaler 45 mio. kr. til brug for etablering af den såkaldte sydlige løsning for forbedrede adgangsforhold til Nordhavn Station og betaler 3 mio. kr. til etablering af cykel- og stiforbindelse langs Kalkbrænderihavnsvej. Priserne er fastlagt i januar 2010 priser.

Selskabet har i indeværende år afregnet infrastrukturbidrag i relation til udvikling af Danlink-arealet vedrørende løsning for forbedrede adgangsforhold til Nordhavn til Nordhavn Station. Det resterende til etablering af cykel- og stiforbindelse langs Kalkbrænderihavnsvej er indregnet under anden gæld med tkr. 3.260 incl. pristalsregulering frem til ultimo 2015.

Der blev i begyndelsen af regnskabsåret indgået aftale om samarbejde med AP Pension i et fælles selskab 50/50, omkring udvikling af byggefelt C på ca. 12.500 m<sup>2</sup>. Projektet omfatter ca. 12.000 m<sup>2</sup> boliger og ca. 500 m<sup>2</sup> publikumsorienteret erhverv. Byggefeltet er overdraget til det fælles selskab til en samlet pris på kr. 65,6 mio. Avancen fra salget efter modregning af intern avance på 50% indgår i resultatet for 2015.

Der blev i forrige regnskabsår indgået aftale om salg af byggefelt A på 13.000 m<sup>2</sup> til A.P Møller - Mærsk A/S til en samlet pris på kr. 97,5 mio. Byggefeltet blev i juni 2015 overdraget til A. P. Møller - Mærsk A/S, og avancen fra salget indgår i resultatet for 2015.

Selskabets igangværende projekter er hovedsageligt finansieret via realkreditlån og gæld ved køb af areal.

### **Forurening**

Som udviklingsvirksomhed har selskabet ikke en egentlig produktion, der i sig selv kan påvirke miljøet negativt.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Derudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2015.

### **Virksomhedens forventede udvikling**

Selskabet forventer for det kommende år et positivt resultat.

## Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling

### Ledelsesberetning

#### Ejerforhold

Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling ejes med hver 50 % af følgende kapitalejere:

Udviklingsselskabet By & Havn I/S  
(CVR-nr. 30 82 37 02)  
Nordre Toldbod 7  
1013 København K

TK Bygge-Holding A/S  
(CVR-nr. 12 14 15 99)  
Vestre Havnepromenade 7  
9000 Aalborg

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### KONCERNSAMMENSÆTNING

koncernen består af moderselskabet Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling og følgende associerede virksomheder:

	<u>Stemme- og ejerandele:</u>
Amerika Plads C P/S, Aalborg	49,85%
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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

I posten indgår infrastrukturbidrag m.m. på solgte og igangværende byggefelter. Forpligtelsen vedrørende tilbageværende infrastrukturbidrag er pristalsreguleret frem til 31.12.2015.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles i balancen til kostpris.



## Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
Nettoomsætning		181.470.459	11.197.508
Produktionsomkostninger		-114.449.074	-8.700.977
<b>Bruttoresultat</b>		<b>67.021.385</b>	<b>2.496.531</b>
Andre eksterne omkostninger		-3.292.180	-62.877
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>63.729.205</b>	<b>2.433.654</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1	-139.121	0
Finansielle indtægter	2	356.758	38.489
Finansielle omkostninger	2	-1.893.207	-1.737.284
		<b>62.053.635</b>	<b>734.859</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>62.053.635</b>	<b>734.859</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		50.000.000	0
Overført resultat		12.053.635	734.859
		<b>62.053.635</b>	<b>734.859</b>

Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling

Balance 31. december 2015

	Note	2015	2014
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	1	26.393.984	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>26.393.984</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.393.984</b>	<b>0</b>
Igangværende projekter	3	217.226.740	288.634.392
<b>Igangværende projekter</b>		<b>217.226.740</b>	<b>288.634.392</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.141.715	794.181
Andre tilgodehavender		3.398.998	2.814.467
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.540.713</b>	<b>3.608.648</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>31.868.334</b>	<b>362.302</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>253.635.787</b>	<b>292.605.342</b>
<b>Aktiver</b>		<b>280.029.771</b>	<b>292.605.342</b>

Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling

Balance 31. december 2015

	Note	2015	2014
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		127.245.906	115.281.573
<b>Egenkapital</b>	4	<b>137.245.906</b>	<b>125.281.573</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	80.154.723	81.607.281
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>80.154.723</b>	<b>81.607.281</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.434.690	1.404.411
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	14.403.451
Modtagne forudbetalinger fra kunder		52.723	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.816.264	1.187.772
Gæld til associerede virksomheder		4.255.086	13.903.181
Anden gæld	6	3.402.047	51.829.340
Skyldig udbytte		50.000.000	0
Periodeafgrænsningsposter		1.668.332	2.988.333
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>62.629.142</b>	<b>85.716.488</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>142.783.865</b>	<b>167.323.769</b>
<b>Passiver</b>		<b>280.029.771</b>	<b>292.605.342</b>
Nærtstående parter	7		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	8		
Selskabets administration	9		

## Noter

### 1. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb	73.787.878	0
Afgang i årets løb	-33.143.940	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>40.643.938</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer primo	0	0
Årets resultat	-139.121	0
Stiftelsesomkostninger	-89.302	0
Ændring i intern avance	-14.021.531	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>-14.249.954</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>26.393.984</b>	<b>0</b>

### 2. Finansiering

Finansieringsindtægter	2015	2014
Renter i øvrigt	356.758	38.489
<b>I alt</b>	<b>356.758</b>	<b>38.489</b>

#### Finansieringsudgifter

Renteomkostninger associerede virksomheder	-42.571	-39.673
Renteomkostninger Realkreditinstitut	-1.273.368	-1.911.781
Renteomkostninger i øvrigt	-139.565	-295.024
Overført til projektbeholdning	141.002	571.479
Renteomkostninger infrastrukturbidrag	-524.420	0
Omkostninger ved låneoptagelse	-48.807	-48.807
Gebyrer m.v.	-5.478	-13.478
<b>I alt</b>	<b>-1.893.207</b>	<b>-1.737.284</b>

### 3. Igangværende projekter

*Igangværende projekter er opgjort således:*

	2015	2014
Igangværende projekter til kostpris	216.108.945	279.240.485
Aktiverede renter	1.117.795	9.393.907
	<b>217.226.740</b>	<b>288.634.392</b>

## Noter

### 4. Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2015	10.000.000	115.281.573	125.281.573
Årets resultat	0	62.053.635	62.053.635
Andel af stiftelsesomk. kapitalandele	0	-89.302	-89.302
Forslået udbytte til aktionærer	0	-50.000.000	-50.000.000
Egenkapital 31. december 2015	<b>10.000.000</b>	<b>127.245.906</b>	<b>137.245.906</b>

Virksomhedskapitalen består af 10.000 stk. aktier á nominelt DKK 1.000. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	80.154.723	1.434.690	72.821.191
	<b>80.154.723</b>	<b>1.434.690</b>	<b>72.821.191</b>

### 6. Anden gæld

Selskabet indgik med Københavns Kommune i 2012 en tillægsaftale til aftalen om hovedprincipper for finansiering af infrastrukturprojekter i relation til udvikling af Danlink-området. Tillægsaftalen fastlægger, at selskabet har opfyldt sine forpligtelser i forhold til den oprindelige aftale, når selskabet betaler 45 mio. kr. til brug for etablering af den såkaldte sydlige løsning for forbedrede adgangsforhold til Nordhavn Station og betaler 3 mio. kr. til etablering af cykel- og stiforbindelse langs Kalkbrænderihavnsvej. Priserne er fastlagt i januar 2010 priser.

Selskabet har i indværende år afregnet infrastrukturbidrag i relation til udvikling af Danlink-området med i alt tkr. 49.036 inkl. pristalsregulering frem til juli 2015. Tilbageværende forpligtelse til etablering af cykel- og stiforbindelse langs Kalkbrænderihavnsvej, er indregnet under anden gæld med tkr. 3.260 inkl. pristalsregulering frem til ultimo 2015.

Der er endnu ikke fastlagt en betalingsplan mellem parterne for den resterende forpligtelse.

## Noter

### 7. Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter selskabets aktionærer Udviklingsselskabet By & Havn I/S og TK Bygge-Holding A/S samt Komplementarselskabet DLU ApS, Amerika Plads C P/S og Komplementarselskabet Amerika Plads C ApS

Transaktioner med nærtstående parter:

I henhold til vedtægterne for Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling fremgår, at Komplementarselskabet DLU ApS oppebærer 5 % af årets resultat i Kommanditaktieselskabet for påtaget risiko.

<b>Øvrige transaktioner med nærtstående parter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Driftsomkostninger	2.218.571	1.688.257
Afregning af grund m.m.	37.373.847	0
Afregning af infrastruktur	49.035.664	0
Salg af grundstykke samt øvrige projektomkostninger	71.675.000	0
Renteomkostninger	42.571	39.673
Gæld associerede virksomheder (saldo)	4.255.086	13.903.181
Kapitalindskud associerede virksomheder (saldo)	8.162.878	0

### 8. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kreditinstitutter er projektbeholdningen stillet til sikkerhed. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte aktiver udgør tkr. 217.227 pr. 31. december 2015.

Der verserer en enkelt tvist omkring mangler i P-kælderens, som søges løst ved forlig mellem de involverede parter. Det er ledelsens opfattelse, at en afklaring af sagen ikke vil påvirke selskabets finansielle stilling betydeligt.

### 9. Selskabets administration

Selskabet har i lighed med sidste år ingen ansatte. Selskabet har som følge heraf ikke afholdt vederlag til personale eller ledelse.