

Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 25542703

Årsrapport for 2016

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21-03-2017

ROBERT ANDERSEN
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-01-2016 - 31-12-2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10-02-2017

Direktion

Jens Ove Krusaa
Direktør

Bestyrelse

Michael Soetmann
Formand

Britta Køster

Frede Clausen

Robert Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, for selskabet. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 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 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 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 regn-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skabsmæssige 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.

Aalborg, den 10-02-2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor

Peter Aslak Storgaard
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling aflægger herved sin 17. årsrapport, omfattende perioden fra 1. januar til 31. december 2016.

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i at drive P-kælder under det tidligere Danlink-areal, København.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 udgør tkr. 5.749.368, som forslås overført til næste år.

Selskabets balance pr. 31-12-2016 udgør tkr. 280.957, og egenkapitalen udgør tkr. 142.984, svarende til en soliditetsgrad på 50,9% mod en soliditetsgrad pr. 31-12-2015 på 66,9%.

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

Selskabet har i 2016 haft et positivt resultat af primær drift tkr. 8.363 mod tkr. 63.729 året før, hvilket skyldes salg af de resterende to byggefelt i 2015.

Der blev i begyndelsen af regnskabsåret 2015 indgået aftale om samarbejde med AP Pension i et fælles selskab med Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling som 50 % ejer, omkring udvikling af byggefelt C på ca. 12.500 m². Projektet omfatter ca. 12.000 m² boliger og ca. 500 m² publikumsorienteret erhverv. Den forventede avance ved projektets udvikling, opførelse og salg vil i det fælles selskab blive indregnet på tidspunktet for lejlighedernes overdragelse til de respektive købere, forventligt fra foråret 2017. Resultatet heraf vil i Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling blive indregnet som indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.

Selskabets eget projekt, Amerika Plads, P-kælder, er hovedsageligt finansieret via realkreditlån og gæld til pengeinstitut.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Derudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2016.

Virksomhedens forventede udvikling

Selskabet forventer for det kommende år et positivt resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Implementeringen har udover ændrede oplysningkrav medført en ændring i anvendt regnskabspraksis for så vidt angår udbytte. Udbytte der foreslås udloddet på det kommende ordinære generalforsamling kan efter de nye regler ikke længere præsenteres som skyldigt udbytte under kortfristede forpligtelser, men skal præsenteres som foreslået udbytte under egenkapitalen. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed. Ændringen har ingen effekt på hverken resultat eller samlet balance, men i sammenligningsåret er skyldigt udbytte på DKK 50 mio. omklassificeret fra kortfristede forpligtelser til egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis i øvrigt 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 | 49,94% |
| 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.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægtskriterium

For indtægter anvendes faktureringskriteriet.

Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab.

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.

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

Resultatopgørelse

| | Note | 2016 | 2015 |
|---|------|------------------|-------------------|
| Nettoomsætning | | 13.019.954 | 181.470.459 |
| Produktionsomkostninger | | -4.327.829 | -114.449.074 |
| Bruttoresultat | | 8.692.125 | 67.021.385 |
| Andre eksterne omkostninger | | -329.227 | -3.292.180 |
| Bruttofortjeneste | | 8.362.898 | 63.729.205 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 1 | -157.621 | -139.121 |
| Finansielle indtægter | 2 | 1.836 | 356.758 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -2.457.745 | -1.893.207 |
| | | 5.749.368 | 62.053.635 |
| Årets resultat | | 5.749.368 | 62.053.635 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte | | 0 | 50.000.000 |
| Overført resultat | | 5.749.368 | 12.053.635 |
| | | 5.749.368 | 62.053.635 |

Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling

Balance 31. december 2016

| | Note | 2016 | 2015 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Aktiver | | | |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 1 | 61.032.703 | 26.393.984 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 61.032.703 | 26.393.984 |
| Anlægsaktiver | | 61.032.703 | 26.393.984 |
| Færdigopførte projekter | 3 | 219.102.609 | 217.226.740 |
| Færdigopførte projekter | | 219.102.609 | 217.226.740 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 560.879 | 1.141.715 |
| Andre tilgodehavender | | 169.225 | 3.398.998 |
| Tilgodehavender | | 730.104 | 4.540.713 |
| Likvide beholdninger | | 91.762 | 31.868.334 |
| Omsætningsaktiver | | 219.924.475 | 253.635.787 |
| Aktiver | | 280.957.178 | 280.029.771 |

Balance 31. december 2016

| | Note | 2016 | 2015 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 10.000.000 | 10.000.000 |
| Overført resultat | | 132.983.967 | 127.245.906 |
| Foreslået udbytte | | 0 | 50.000.000 |
| Egenkapital | 4 | 142.983.967 | 187.245.906 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5 | 78.713.777 | 80.154.723 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 78.713.777 | 80.154.723 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5 | 1.440.947 | 1.434.690 |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt | | 50.951.170 | 0 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 49.553 | 52.723 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 382.827 | 1.816.264 |
| Anden gæld | | 5.794.937 | 7.657.133 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 640.000 | 1.668.332 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 59.259.434 | 12.629.142 |
| Gældsforpligtelser | | 137.973.211 | 92.783.865 |
| Passiver | | 280.957.178 | 280.029.771 |
| Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser | 6 | | |
| Selskabets administration | 7 | | |

Noter

1. Kapitalandele i associerede virksomheder

| | 2016 | 2015 |
|---|--------------------|--------------------|
| Kostpris 1. januar | 40.643.938 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 35.000.000 | 73.787.878 |
| Afgang i årets løb | 0 | -33.143.940 |
| Kostpris pr. 31. december | 75.643.938 | 40.643.938 |
| Værdireguleringer primo | -14.249.954 | 0 |
| Årets resultat | -157.621 | -139.121 |
| Stiftelsesomkostninger | -11.307 | -89.302 |
| Ændring i intern avance | -192.353 | -14.021.531 |
| Værdireguleringer ultimo | -14.611.235 | -14.249.954 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 61.032.703 | 26.393.984 |

2. Finansiering

| | 2016 | 2015 |
|-------------------------------|--------------|----------------|
| Finansieringsindtægter | | |
| Renter i øvrigt | 1.836 | 356.758 |
| I alt | 1.836 | 356.758 |

Finansieringsudgifter

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Renteomkostninger Realkreditinstitut | -1.048.818 | -1.273.368 |
| Renteomkostninger i øvrigt | -1.046.431 | -182.136 |
| Overført til projektbeholdning | 0 | 141.002 |
| Renteomkostninger infrastrukturbidrag | -24.296 | -524.420 |
| Løbende amortisering af låneomkostninger | -318.238 | -48.807 |
| Gebyrer m.v. | -19.962 | -5.478 |
| I alt | -2.457.745 | -1.893.207 |

3. Færdigopførte projekter

Færdigopførte er opgjort således:

| | 2016 | 2015 |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Færdigopførte projekter til kostpris | 217.984.814 | 216.108.945 |
| Aktiverede renter | 1.117.795 | 1.117.795 |
| | 219.102.609 | 217.226.740 |

Noter

4. Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | Foreslået udbytte | I alt |
|---------------------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Egenkapital pr. 1. januar 2016 | 10.000.000 | 127.245.906 | 50.000.000 | 187.245.906 |
| Årets resultat | 0 | 5.749.368 | 0 | 5.749.368 |
| Andel af stiftelsesomk. kapitalandele | 0 | -11.307 | 0 | -11.307 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | -50.000.000 | -50.000.000 |
| Egenkapital 31. december 2016 | 10.000.000 | 132.983.967 | 0 | 142.983.967 |

5. Gæld til realkreditinstitutter

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 78.713.777 | 1.440.947 | 69.000.849 |
| | 78.713.777 | 1.440.947 | 69.000.849 |

6. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt er projektbeholdningen stillet til sikkerhed. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte aktiver udgør tkr. 219.103 pr. 31. december 2016.

7. Selskabets administration

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