

TK Bygge-Holding A/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 12141599

Årsrapport for 2015/16

28. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28-06-2016

PER LARSEN
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning.....	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer.....	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter.....	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	TK Bygge-Holding A/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
CVR-nr.	12141599
Regnskabsår	01-02-2015 - 31-01-2016
Bestyrelse	Frede Clausen, Formand Vivi Sørensen Robert Andersen
Direktion	Robert Andersen
Hjemsted	Aalborg Kommune
Aktionærforhold	Selskabet er ejet af følgende: TK Development A/S, Aalborg, CVR-nr. 24 25 67 82, 100 % aktionær
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556

Ledelsesberetning

TK Bygge-Holding A/S aflægger hermed sin 28. årsrapport. Årsrapporten indeholder et separat årsregnskab for selskabet, men ikke et koncernregnskab, idet fritagelsesbestemmelserne for konsolidering, jfr. IAS 27.10 er benyttet. Regnskabet indgår i koncernregnskabet for TK Development A/S, Vestre Havnepromenade 7, 9000 Aalborg, Danmark (CVR-nr. 24 25 67 82), som har udarbejdet og offentliggjort koncernregnskab i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS). Koncernregnskabet kan rekvireres på foranstående adresse eller hentes på selskabets hjemmeside www.tk-development.dk

Selskabet er en 100 % ejet dattervirksomhed af TK Development A/S, CVR-nr. 24 25 67 82.

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i projektudvikling, udlejning og byggestyring af projekter i danske indirekte ejede dattervirksomheder samt administration af koncernforbundne selskaber.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen har valgt at førtidsimplementere den ændrede IAS 27, hvorefter kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed. Effekten af implementeringen fremgår af note 1.

Årets resultat efter skat for regnskabsåret 01-02-2015 - 31-01-2016 udgør DKK -255.414.209 mod DKK -70.267.257 i 2014/15. Årets resultat foreslås fremført til næste år.

I årets resultat indgår resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder med DKK -173.576.099 mod DKK -19.884.310 i 2014/15. Herudover indgår i årets resultat nettofinansieringsudgifter på DKK 68.514.668 mod DKK 50.573.939 i 2014/15.

Den samlede balance udgør pr. 31. januar 2016 DKK 1.696.545.783 mod DKK 1.871.636.758 pr. 31. januar 2015. Egenkapitalen udgør DKK -73.237.844 og er et fald i forhold til året før på DKK 252.697.573 svarende til årets negative totalindkomst.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabskapitalen er tabt. Ledelsen vil derfor i regnskabsåret 2016/17 på en ekstraordinær generalforsamling anmode aktionæren om at reetablere selskabskapitalen. Selskabet er herudover afhængig af, at aktionærer stiller finansiering til rådighed for det kommende år. Aktionæren har tilkendegivet at have til hensigt at stille den nødvendige likviditet til rådighed til gennemførelse af det kommende års planlagte aktiviteter.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Selskabets forventede udvikling

Der forventes i løbet af de kommende år en positiv indtjening i selskabet. Indtjeningen forventes primært i form af indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-02-2015 - 31-01-2016 for TK Bygge-Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU samt yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-02-2015 - 31-01-2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 24-06-2016

Direktion

Robert Andersen

Bestyrelse

Frede Clausen
Formand

Vivi Sørensen

Robert Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i TK Bygge-Holding A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TK Bygge-Holding A/S for regnskabsåret 01-02-2015 - 31-01-2016, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for selskabet. Årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav. 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31-01-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-02-2015 - 31-01-2016 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og oplysningskrav i 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 24-06-2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

René H. Christensen

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for TK Bygge-Holding A/S for 2015/16 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og oplysningskrav i årsregnskabsloven for danske virksomheder i regnskabsklasse B, jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven. TK Bygge-Holding A/S er et aktieselskab med hjemsted i Danmark.

Årsregnskabet præsenteres i DKK medmindre andet er anført. DKK er selskabets funktionelle valuta.

Årsregnskabet aflægges på basis af historiske kostpriser, bortset fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles efter den indre værdis metode.

Implementering af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Årsregnskabet for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med de standarder (IFRS/IAS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår der begynder 1. februar 2015 og med en førtidsimplementering af den ændrede IAS 27 hvorefter kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Der er med virkning fra 1. februar 2015 implementeret en række ændrede standarder og fortolkningsbidrag uden at dette har påvirket indregning og måling. Implementeringen af den ændrede IAS 27 har medført ændringer i anvendt regnskabspraksis og har påvirket indregning og måling. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed. Effekten af implementeringen fremgår af note 1.

Udover denne ændring, er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år og i øvrigt beskrevet nedenfor.

Standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport er en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag endnu ikke trådt i kraft eller ikke godkendt af EU og derfor ikke indarbejdet i årsrapporten. Ingen af disse forventes at få væsentlig indvirkning på årsregnskabet de kommende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

For indtægter anvendes salgsmetoden, jf. IAS § 18, *Indtægter*.

Eksterne direkte projektkostninger

Denne post indeholder alle omkostninger der afholdes for at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger

I posten andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til administration, lokaleomkostninger samt bildrift.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, gældsforpligtelser og værdipapirer samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Renteindtægter og –omkostninger periodiseres med udgangspunkt i hovedstolen og den effektive rentesats. Den effektive rentesats er den diskonteringsats, der skal anvendes til at tilbagediskontere de forventede betalinger, som er knyttet til det finansielle aktiv eller den finansielle forpligtelse, for at nutidsværdien af disse svarer til den regnskabsmæssige værdi af henholdsvis aktivet og forpligtelsen.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatet med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen, henholdsvis i anden totalindkomst.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og –regler.

Udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsметode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige værdier og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat beregnes med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster inden for samme juridiske skatteenhed. Det revurderes på hver balancedag, hvorvidt det er sandsynligt at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes. Såfremt det vurderes at et skatteaktiv ikke kan udnyttes foretages nedskrivning heraf over resultatet.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, medmindre moderselskabet har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte skat realiseres, og det er sandsynligt, at den udskudte skat ikke bliver udløst som aktuel skat inden for en overskuelig fremtid.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og -satser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser og –regler indregnes i resultatet, medmindre den udskudte skat kan henføres til poster, der tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst. I sådanne tilfælde indregnes ændringen også direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst.

Selskabet er sambeskattet med TK Development A/S og alle dets danske dattervirksomheder. De sambeskattede selskabers samlede skat af indkomst fordeles mellem de danske sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. Saldi under selskabsskattelovens rentefradragsbegrænsningsregler er fordelt mellem de sambeskattede selskaber efter den indgåede sambeskatningsaftale.

Balancen

Goodwill

Goodwill indregnes og måles ved første indregning som forskellen mellem på den ene side kostprisen for den

Anvendt regnskabspraksis

overtagne virksomhed, værdien af eventuelle minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af tidligere erhvervede kapitalandele og på den anden side dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser.

Immaterielle aktiver består af goodwill. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill allokteres til selskabets pengestrømsfrembringende enheder på overtagelsestidspunktet. Fastlæggelsen af pengestrømsfrembringende enheder følger den ledelsesmæssige struktur og interne økonomistyring og -rapportering.

Goodwill afskrives ikke. Der foretages minimum en gang årligt værdiforringelsestests for at sikre at aktivet nedskrives i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien. Genindvindingsværdien opgøres som den højeste værdi af dagsværdien med fradrag af salgsomkostninger, henholdsvis nutidsværdien af de forventede fremtidige nettopengestrømme fra den pengestrømsfrembringende enhed som goodwill er knyttet til. Nedskrivning af goodwill indregnes på en separat linie i resultatopgørelsen. Nedskrivning af goodwill tilbageføres ikke.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar og måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af fremtidige leasingydelser. De regnskabsmæssige værdier af andre anlæg, driftsmateriel og inventar gennemgås på balancedagen for at fastsætte om der er indikationer på værdiforringelse. Såfremt det er tilfældet, opgøres aktivets genindvindingsværdi for at fastslå behovet for eventuel nedskrivning og omfanget heraf.

Aktivernes kostpris afskrives lineært over aktivernes forventede brugstid, der er vurderet til 5 år. Indretning af lejede lokaler afskrives lineært over lejekontraktens løbetid.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandele måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede og associerede virksomheders regnskabsmæssige værdi, opgjort efter selskabets regnskabspraksis med tillæg af eventuel goodwill og fradrag for henholdsvis tillæg af forholdsmæssige interne avancer og tab.

I resultatet indregnes den forholdsmæssige andel af virksomhedernes resultat efter skat og forholdsmæssig eliminering af urealiserede, interne avancer og tab og med fradrag af eventuel nedskrivning af goodwill. I anden totalindkomst indregnes den forholdsmæssige andel af alle transaktioner og begivenheder der er indregnet i anden totalindkomst i de tilknyttede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender og andre langfristede aktiver der anses for at være en del af den samlede investering, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser samt andre tilgodehavender nedskrives i det omfang de er uerholdelige. Der indregnes alene en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi, hvis selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominel værdi, eller en lavere nettorealiseringsværdi. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Tilgodehavender omfattende tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og andre tilgodehavender er kategoriseret som udlån og tilgodehavender, der er finansielle aktiver med faste eller bestemmelige betalinger, som ikke er noteret på et aktivt marked og som ikke er afledte finansielle instrumenter.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles i balancen til kostpris.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte som ventes udbetalt for året vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Pensionsforpligtelser o.l.

Ved bidragsbaserede pensionsordninger indbetales løbende faste bidrag til uafhængige pensionselskaber o.l. Bidragene indregnes i resultatet i den periode, hvori medarbejderne har udført den arbejdsydelse, der giver ret til pensionsbidraget. Skyldige betalinger indregnes i balancen som en forpligtelse.

Finansielle gældsforpligtelser

Kortfristede, finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatet over leasingperioden.

Finansielle forpligtelser omfattende gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld, gæld til tilknyttede virksomheder og anden gæld er kategoriseret som finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris.

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

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode med udgangspunkt i resultat af primær drift og viser pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteterne samt likvide beholdninger ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og fratrukket selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, materielle og andre langfristede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiver omfatter ændringer i selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, optagelse og indfrielse af lån, afdrag i øvrigt på langfristet finansiering samt udbetaling af udbytte.

Likvide beholdninger omfatter frie likvider.

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning	2	33.919.296	16.998.192
Eksterne direkte projektomkostninger		-19.688.420	-1.522.398
Bruttoresultat		14.230.876	15.475.794
Personaleomkostninger	3	-22.795.608	-19.948.615
Af- og nedskrivninger andre anlæg, driftsmidler og inventar	4	-120.430	-278.632
Andre eksterne omkostninger	5	-5.968.401	-5.070.789
Resultat af primær drift		-14.653.563	-9.822.242
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	6, 7	-173.576.099	-19.884.310
Finansielle indtægter	8	44.425.322	51.887.864
Finansielle omkostninger	9	-112.939.990	-102.461.803
Resultat før skat		-256.744.330	-80.280.491
Skat af årets resultat	10	1.330.121	10.013.234
Årets resultat		-255.414.209	-70.267.257
Totalindkomstopgørelse			
Årets resultat		-255.414.209	-70.267.257
Anden totalindkomst efter skat i tilknyttede virksomheder		2.716.636	-12.883.293
Årets totalindkomst		-252.697.573	-83.150.550

Balance 31. januar 2016

	Note	31. januar 2016 kr.	31. januar 2015 kr.	31. januar 2014 kr.
Aktiver				
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	26.766	147.196	425.828
Materielle aktiver		26.766	147.196	425.828
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	701.401.484	1.152.117.443	1.191.540.776
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	213.036.803	150.983.561	137.900.858
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		548.864.117	401.627.503	562.791.196
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		128.444.703	42.504.732	41.509.788
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	0	232.750
Udsudte skatteaktiver	11	72.505.962	76.070.015	77.086.612
Andre langfristede aktiver		1.664.253.069	1.823.303.254	2.011.061.980
Langfristede aktiver i alt		1.664.279.835	1.823.450.450	2.011.487.808
Igangværende og færdige projekter		24.405.978	30.652.903	22.724.516
Igangværende og færdige projekter	12	24.405.978	30.652.903	22.724.516
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.346.125	17.253
Tilgodehavende selskabsskat		5.234.841	11.030.330	12.622.313
Andre tilgodehavender		702.203	3.330.850	3.188.112
Periodeafgrænsningsposter		1.313.601	1.228.516	1.340.794
Tilgodehavender		7.250.645	16.935.821	17.168.472
Likvide beholdninger	13	609.325	597.584	604.111
Kortfristede aktiver i alt		32.265.948	48.186.308	40.497.099
Aktiver		1.696.545.783	1.871.636.758	2.051.984.907

Balance 31. januar 2016

	Note	31. januar 2016 kr.	31. januar 2015 kr.	31. januar 2014 kr.
Passiver				
Virksomhedskapital	14	600.000	600.000	600.000
Andre reserver		-10.166.657	-12.883.293	0
Overført resultat		-63.671.187	191.743.022	311.942.707
Egenkapital		-73.237.844	179.459.729	312.542.707
Andre hensatte forpligtelser	6	5.054.585	2.805.330	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.643.534.884	1.579.388.400	1.508.030.074
Langfristede forpligtelser		1.648.589.469	1.582.193.730	1.508.030.074
Gæld til kreditinstitutter	15	114.849.667	102.923.685	212.421.094
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.635.270	4.105.315	624.022
Anden gæld	16	4.709.221	2.954.299	18.367.010
Kortfristede forpligtelser		121.194.158	109.983.299	231.412.126
Forpligtelser i alt		1.769.783.627	1.692.177.029	1.739.442.200
Passiver		1.696.545.783	1.871.636.758	2.051.984.907
Effekt af ændret IAS 27	1			
Nærtstående parter	17			
Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	18			
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	19			
Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	20			
Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	21			
Operationelle leasingkontrakter	22			
Koncernoversigt	23			
Finansielle risici og finansielle instrumenter	24			

Egenkapitalopgørelse 31. januar 2016

Beløb i DKK

	Aktiekapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2014	600.000	0	311.942.707	312.542.707
Årets resultat	0	0	-70.267.257	-70.267.257
Årets anden totalindkomst	0	-12.883.293	0	-12.883.293
Årets totalindkomst	0	-12.883.293	-70.267.257	-83.150.550
Udbytte	0	0	-50.000.000	-50.000.000
Aktiebaseret aflønning	0	0	67.572	67.572
Egenkapital pr. 31. januar 2015	600.000	-12.883.293	191.743.022	179.459.729
Årets resultat	0	0	-255.414.209	-255.414.209
Årets anden totalindkomst	0	2.716.636	0	2.716.636
Årets totalindkomst	0	2.716.636	-255.414.209	-252.697.573
Egenkapital pr. 31. januar 2016	600.000	-10.166.657	-63.671.187	-73.237.844

Udbytte

Der foreslås et udbytte på DKK 0 (2014/15: DKK 0).

Pengestrømsopgørelse

Beløb i DKK

	2015/16	2014/15
Resultat af primær drift	-14.653.563	-9.822.242
Regulering for ikke-kontante poster:		
Nedskrivninger af projekter, m.v.	3.524.049	0
Aktiebaseret aflønning (warrants)	0	67.572
Kursreguleringer	-5.368.625	8.262.907
Afskrivninger	120.430	278.632
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	2.722.876	-7.928.387
Ændringer i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-7.425.148	108.573.810
Ændringer i tilgodehavender hos associerede virksomheder	-85.939.971	-994.944
Ændringer i andre tilgodehavender	3.889.687	-1.359.332
Ændringer i gæld hos tilknyttede virksomheder	64.146.484	71.358.326
Ændringer i deponerings- og sikringskonti	-87	-737
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-715.123	-11.931.418
Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat	-39.698.991	156.504.187
Finansielle omkostninger	-107.571.365	-102.461.803
Finansielle indtægter	44.425.322	43.624.957
Modtaget selskabsskat - sambeskatning	10.689.663	12.621.814
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-92.155.371	110.289.155
Salg af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	664.535	0
Investering i tilknyttede virksomheder	-156.774.981	-750.000
Investering i associerede virksomheder	-48.249.097	-281.760
Salg af værdipapirer og kapitalandele	0	232.750
Modtaget udbytte	284.600.586	50.000.000
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	80.241.043	49.200.990
Optagelse af kortfristet finansiering	11.925.982	0
Nedbringelse af kortfristet finansiering	0	-109.497.409
Udloddet udbytte	0	-50.000.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	11.925.982	-159.497.409
Årets pengestrøm	11.654	-7.264
Likvider, primo	10.195	17.459
Likvider, ultimo	21.849	10.195

Note 1. Effekt af ændret IAS 27, indregning og måling af kapitalandele efter den indre værdis metode

Ledelsen i TK Bygge-Holding A/S har valgt med virkning fra 1. februar 2015 at førtidsimplementere den ændrede IAS 27, Separate årsregnskaber, hvorefter kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandelene er hidtil indregnet og målt til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Ændringen har indvirkning på poster i resultatopgørelsen, aktiver og passiver og medfører samlet set en stigning i balancesummen og egenkapitalen i selskabet.

I overensstemmelse med ikrafttrædelsesbestemmelserne er ændringen i anvendt regnskabspraksis fra kostpris til den indre værdis metode indarbejdet med tilbagevirkende kraft.

Effekten på sammenligningstal for 2014/15 og åbningsbalancen pr. 1. februar 2014 fremgår nedenfor.

Totalindkomstopgørelse 1. februar 2014 til 31. januar 2015

DKK mio.	Efter hidtidig regnskabspraksis	Effekt af ændret IAS 27	Efter ny regnskabspraksis
Nettoomsætning	16.998.192	0	16.998.192
Bruttoresultat	15.475.794	0	15.475.794
Andre eksterne omkostninger	5.070.789	0	5.070.789
Personaleomkostninger	19.948.615	0	19.948.615
Resultat af primær drift	-9.822.242	0	-9.822.242
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	5.000.000	-24.884.310	-19.884.310
Finansielle indtægter	51.887.864	0	51.887.864
Finansielle omkostninger	-102.461.803	0	-102.461.803
Resultat før skat	-55.396.181	-24.884.310	-80.280.491
Skat af årets resultat	10.013.234	0	10.013.234
Årets resultat	-45.382.947	-24.884.310	-70.267.257
Anden totalindkomst efter skat i tilknyttede virksomheder	0	-12.883.293	-12.883.293
Årets totalindkomst	-45.382.947	-37.767.603	-83.150.550

Praksisændringen har ingen effekt på selskabets pengestrømsopgørelse.

Balance pr. 1. februar 2014

DKK mio.	Efter hidtidig regnskabspraksis	Effekt af ændret IAS 27	Efter ny regnskabspraksis
Aktiver			
Goodwill	23.937.223	-23.937.223	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	425.828	0	425.828
Kapitalandele i dattervirksomheder	977.221.588	214.319.188	1.191.540.776
Kapitalandele i joint ventures	148.056.604	-10.155.746	137.900.858
Tilgodehavender hos dattervirksomheder	576.412.073	-13.620.877	562.791.196
Tilgodehavender hos joint ventures	41.509.788	0	41.509.788
Andre værdipapirer og kapitalandele	232.750	0	232.750
Udskudte skatteaktiver	77.086.612	0	77.086.612
Langfristede aktiver	1.844.882.466	166.605.342	2.011.487.808
Igangværende og færdige projekter	22.724.516	0	22.724.516
Tilgodehavender	17.168.472	0	17.168.472
Likvide beholdninger og deponeringer	604.111	0	604.111
Kortfristede aktiver	40.497.099	0	40.497.099
Aktiver	1.885.379.565	166.605.342	2.051.984.907
Passiver			
Aktiekapital	600.000	0	600.000
Overført resultat	145.337.365	166.605.342	311.942.707
Egenkapital	145.937.365	166.605.342	312.542.707
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.508.030.074	0	1.508.030.074
Langfristede forpligtelser	1.508.030.074	0	1.508.030.074
Kortfristede forpligtelser	231.412.126	0	231.412.126
Forpligtelser	1.739.442.200	0	1.739.442.200
Passiver	1.885.379.565	166.605.342	2.051.984.907

Note 1. Effekt af ændret IAS 27, indregning og måling af kapitalandele efter den indre værdis metode, fortsat

Balance pr. 31. januar 2015

DKK mio.	Efter hidtidig regnskabspraksis	Effekt af ændret IAS 27	Efter ny regnskabspraksis
Aktiver			
Goodwill	23.937.223	-23.937.223	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	147.196	0	147.196
Kapitalandele i dattervirksomheder	977.971.588	174.145.855	1.152.117.443
Kapitalandele i joint ventures	148.338.364	2.645.197	150.983.561
Tilgodehavender hos dattervirksomheder	422.838.263	-21.210.760	401.627.503
Tilgodehavender hos joint ventures	42.504.732	0	42.504.732
Udsudte skatteaktiver	76.070.015	0	76.070.015
Langfristede aktiver	1.691.807.381	131.643.069	1.823.450.450
Igangværende og færdige projekter	30.652.903	0	30.652.903
Tilgodehavender	16.935.821	0	16.935.821
Likvide beholdninger og deponeringer	597.584	0	597.584
Kortfristede aktiver	48.186.308	0	48.186.308
Aktiver	1.739.993.689	131.643.069	1.871.636.758
Passiver			
Aktiekapital	600.000	0	600.000
Andre reserver	0	-12.883.293	-12.883.293
Overført resultat	50.021.990	141.721.032	191.743.022
Egenkapital	50.621.990	128.837.739	179.459.729
Hensatte forpligtelser	0	2.805.330	2.805.330
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.579.388.400	0	1.579.388.400
Langfristede forpligtelser	1.579.388.400	2.805.330	1.582.193.730
Kortfristede forpligtelser	109.983.299	0	109.983.299
Forpligtelser	1.689.371.699	2.805.330	1.692.177.029
Passiver	1.739.993.689	131.643.069	1.871.636.758

Noter

2015/16 2014/15

2. Nettoomsætning

Salg af projekter og ejendomme	17.152.052	0
Salg af tjenesteydelser	16.767.244	16.998.192
Nettoomsætning i alt	33.919.296	16.998.192

3. Personaleomkostninger

Gager og personaleomkostninger	22.189.556	19.339.990
Bidragsbaserede pensionsordninger	472.313	421.788
Forsikringer m.v.	133.739	119.265
Aktiebaseret aflønning	0	67.572
Personaleomkostninger i alt	22.795.608	19.948.615

Et af bestyrelsesmedlemmerne er fuldtidsansat i dette selskab, men får ikke løn for sit arbejde i egenskab af bestyrelsesmedlem.

Bidragsbaserede pensionsordninger:

Selskabet har indgået bidragsbaserede pensionsordninger med hovedparten af de ansatte. I henhold til de indgåede aftaler indbetaler selskabet månedligt et beløb på 2 % af de pågældende medarbejderes grundløn til uafhængige pensionsselskaber.

4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris pr. 1. februar	33.854.934	33.854.934
Kostpris pr. 31. januar	33.854.934	33.854.934
Af- og nedskrivninger pr. 1 februar	-33.707.738	-33.429.106
Årets afskrivninger	-120.430	-278.632
Af- og nedskrivninger pr. 31. januar	-33.828.168	-33.707.738
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	26.766	147.196

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar afskrives over 5 år. Indretning af lejede lokaler, der indgår i ovenstående beløb afskrives lineært over lejekontraktens løbetid. Den bogførte værdi af indretning af lejede lokaler er uvæsentlig, hvorfor andre anlæg, driftsmateriel og inventar ikke er opdelt i flere klassifikationer.

5. Andre eksterne omkostninger

Administrationsomkostninger	2.885.423	3.311.919
Lokaleomkostninger	3.956.040	3.729.296
Biludgifter	2.013.902	1.822.883
Omkostningsfordeling, koncernselskaber	-2.886.964	-3.793.309
Andre eksterne omkostninger i alt	5.968.401	5.070.789

Noter

	2015/16	2014/15
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris pr. 1. februar	1.207.370.879	1.206.620.879
Årets tilgang	156.774.981	750.000
Årets afgang	-1.630.000	0
Kostpris pr. 31. januar	1.362.515.860	1.207.370.879
Værdiregulering pr. 1. februar	-244.706.208	-149.137.662
Valutakursregulering	2.716.636	-12.883.294
Udloddet udbytte	-277.600.586	-50.000.000
Årets resultat	-201.549.341	-32.685.252
Årets afgang	8.134.562	0
Værdiregulering pr. 31. januar	-713.004.937	-244.706.208
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	649.510.923	962.664.671
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet i balancen således:		
Finansielle aktiver	701.401.484	1.152.117.443
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-46.835.976	-186.647.442
Hensatte forpligtelser	-5.054.585	-2.805.330
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	649.510.923	962.664.671
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode og svarer til de enkelte dattervirksomheders regnskabsmæssige værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, med tillæg af goodwill og fradrag for interne fortjenester og tab, m.v.		
7. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris pr. 1 februar	214.671.765	214.390.005
Årets tilgang	41.080.000	281.760
Kostpris pr. 31. januar	255.751.765	214.671.765
Værdiregulering pr. 1. februar	-63.688.204	-76.489.147
Udloddet udbytte	-7.000.000	0
Årets resultat	27.973.242	18.921.580
Ændring i interne avancer	0	-6.120.637
Værdiregulering pr. 31. januar	-42.714.962	-63.688.204
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	213.036.803	150.983.561
Kapitalandele i associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode og svarer til de enkelte dattervirksomheders regnskabsmæssige værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, med tillæg af goodwill og fradrag for interne fortjenester og tab, m.v.		

Noter

2015/16 2014/15

8. Finansielle indtægter

Renter, likvider og værdipapirer m.v.	86	742
Renteindtægter fra associerede virksomheder	2.059.148	1.049.688
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	42.366.088	42.469.437
Øvrige finansielle indtægter	0	34.232
Øvrige renteindtægter	0	70.858
Finansielle indtægter på udlån og tilgodehavender	44.425.322	43.624.957
Valutakursgevinster	0	8.262.907
	0	8.262.907
Finansielle indtægter i alt	44.425.322	51.887.864

9. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger kreditinstitutter	4.596.628	7.633.078
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	100.745.251	94.813.641
Tab på finansielle aktiver	2.228.294	0
Øvrige finansieringsomkostninger	1.192	15.084
I alt	107.571.365	102.461.803
Valutakurstab	5.368.625	0
Finansielle omkostninger i alt	112.939.990	102.461.803

Ovennævnte finansielle omkostninger er alle, bortset fra valutakurstab, fra finansielle forpligtelser, der ikke måles til dagsværdi gennem resultatet.

10. Skat af årets resultat

Aktuel selskabsskat	5.234.841	11.030.330
Ændring i udskudt skat	-3.564.053	-1.016.597
Regulering vedrørende aktuel skat for tidligere regnskabsår	-340.667	-499
Skat af årets resultat	1.330.121	10.013.234
Beregnet dansk skat af ordinært resultat før skat	60.022.339	19.668.720
Regulering vedrørende tidligere regnskabsår	-340.667	-499
Ikke skattepligtige indtægter/udgifter	-39.648.392	-4.953.373
Andet	-10.466.458	-4.458.018
Ændring af værdiansættelse af udskudt skatteaktiv	-20.246.514	-243.596
Ændring af skattesats	12.009.813	0
Skat af årets resultat	1.330.121	10.013.234

Noter

	2015/16	2014/15
Effektiv skatteprocent	1	12
Udskudte skatteaktiver pr. 1. februar	76.070.015	77.086.612
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	-3.564.053	-1.016.597
Udskudte skatteaktiver/forpligtelser pr. 31. januar	72.505.962	76.070.015

11. Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv pr. 1. februar	226.994.036	227.767.037
Korrektion til primo	-40.028.421	0
Årets tilgang	4.672.648	0
Årets afgang	0	-773.001
Ændring i skatteprocent	12.009.813	0
Udskudt skatteaktiv pr. 31. januar	203.648.076	226.994.036

Værdiregulering pr. 1. februar	-150.924.021	-150.680.425
Korrektion til primo	40.028.421	0
Årets værdiregulering	-20.246.514	-243.596
Værdireguleringer pr. 31. januar	-131.142.114	-150.924.021

Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	72.505.962	76.070.015
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	72.505.962	76.070.015

Der fordeles således:

Langfristede aktiver	72.505.962	76.070.015
I alt	72.505.962	76.070.015

Udskudt skatteaktiv vedrører:

Materielle aktiver	282.326	403.298
Kortfristede aktiver	-1.402.360	-4.425.563
Værdi af skattemæssige underskud	204.768.110	231.016.302
Nedskrivning af skatteaktiv	-131.142.114	-150.924.022
I alt	72.505.962	76.070.015

Årets ændring i udskudte skatteaktiver er indregnet i resultatopgørelsen.

12. Igangværende og færdige projekter

Igangværende og færdige projekter, excl. renter m.v.	27.523.212	30.246.088
Aktiverede renter m.v.	406.815	406.815
Nedskrivninger	-3.524.049	0
Igangværende og færdige projekter i alt	24.405.978	30.652.903

Noter

2015/16 2014/15

13. Likvide beholdninger

Frie likvider	21.849	10.195
Deponeringskonti og øvrige konti uden fuld dispositionsret	587.476	587.389
Likvide beholdninger i alt	609.325	597.584

14. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 600.000 stk. aktier a DKK 1. Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er ikke opdelt i klasser, og ingen aktier er tillagt særlige rettigheder eller begrænsninger, herunder begrænsninger med hensyn til udbetaling af udbytte og tilbagebetaling af kapital.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	31. januar 2016	31. januar 2015	31. januar 2014	31. januar 2013	31. januar 2012
Saldo primo	600.000	600.000	520.000	520.000	520.000
Årets tilgang	0	0	80.000	0	0
Saldo ultimo	600.000	600.000	600.000	520.000	520.000

15. Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:

Kortfristede forpligtelser	114.849.667	102.923.685
Gæld til kreditinstitutter i alt	114.849.667	102.923.685

Gælden har variabel rente, og den effektive rente er på statusdagen 2,85 - 5,80 % (2014/15: 3,75 - 5,00 %).

Den regnskabsmæssige værdi svarer til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort til nutidsværdien af fremtidige afdrags- og rentebetalinger ved anvendelse af den effektive rentes metode.

16. Anden gæld

Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag, feriepenge m.v.	7.952	7.110
Feriepengeforpligtelse o.l.	3.113.164	2.683.877
Merværdiafgift	1.379.972	0
Beregnete skyldige renter	208.133	263.312
	4.709.221	2.954.299

Den regnskabsmæssige værdi af skyldige poster vedrørende løn, A-skat, sociale bidrag, feriepenge m.v., projektrelaterede skyldige omkostninger samt andre skyldige omkostninger svarer til forpligtelsernes dagsværdi.

Feriepengeforpligtelser repræsenterer selskabets forpligtelse til at udbetale løn i ferieperioder, som medarbejderne pr. balancedagen har optjent ret til at afholde i efterfølgende regnskabsår.

Noter

2015/16

2014/15

17. Nærtstående parter

Selskabet har følgende nærtstående parter med kontrol:

TK Development A/S (ultimativt moderselskab - 100 % aktionær)

Øvrige nærtstående parter:

Tilknyttede og associerede virksomheder, jf. koncernoversigten note 23.

Robert Andersen (Direktør/bestyrelsesmedlem)

Frede Clausen (Bestyrelsesmedlem)

Vivi Sørensen (Bestyrelsesmedlem)

TK Development A/S:	2015/16	2014/15
Omkostningsfordeling moderselskab (udgift)	7.343.219	5.727.421
Renteomkostninger	77.098.411	71.300.416
Administrationshonorarindtægter	950.000	950.000
Udbytte til moderselskab	0	50.000.000
Gæld (saldo)	1.360.182.402	1.280.094.132
Øvrige tilknyttede og associerede virksomheder:		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	42.366.088	42.469.437
Renteindtægter associerede virksomheder	2.059.148	1.049.688
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	23.646.840	23.513.225
Omkostningsfordeling til tilknyttede virksomheder (indtægt)	10.230.183	9.522.836
Styringshonorarindtægter m.v.	13.663.387	12.471.425
Projektudviklingsomkostninger	11.977.309	0
Overdragelse projektbeholdning	17.023.543	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	548.864.117	401.627.503
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	128.444.703	42.504.732
Gæld til tilknyttede virksomheder (saldo)	283.352.482	299.294.268
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	277.600.586	50.000.000
Udbytte fra associerede virksomheder	7.000.000	0

Herudover har der ikke i regnskabsåret været transaktioner med nærtstående parter.

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværende med nærtstående parter på balancedagen, bortset fra hvad der fremgår af note 21. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling.

18. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Mange regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men kun skønnes. Sådanne skøn omfatter vurderinger på baggrund af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på grund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet, eller på grund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder.

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget en række væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Noter

2015/16

2014/15

Kapitalandele i og tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder:

Behov for hensættelser til tab vedrørende kapitalandele i og tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder er baseret på en konkret vurdering af hver enkelt virksomhed. Såfremt der sker ændringer i de anvendte forudsætninger eller at det faktiske forløb afviger fra det forventede, kan værdien afvige fra værdien opgjort pr. 31. januar 2016. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2016 DKK 701.401.484, og den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2016 DKK 548.864.117.

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i associerede virksomheder udgør pr. 31. januar 2016 DKK 213.036.803, og den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender hos associerede virksomheder udgør pr. 31. januar 2016 DKK 128.444.703

Tilgodehavender i øvrigt:

Vurdering af nedskrivningsbehov på tilgodehavender foretages ud fra en konkret vurdering af hvert enkelt tilgodehavende. Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender udgør pr. 31. januar 2016 DKK 2.015.804.

Udsudte skatteaktiver:

Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af de nugældende muligheder for underskudsfræmførsel og sambeskatning. Såfremt vilkårene for underskudsfræmførsel og sambeskatning ændres, kan værdien af skatteaktiverne være såvel højere som lavere end den regnskabsmæssige værdi opgjort 31. januar 2016. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af foreliggende budgetter og resultatfremskrivninger. Den regnskabsmæssige værdi af udsudte skatteaktiver udgør pr. 31. januar 2016 DKK 72.505.962.

19. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

Der er ikke indtrådt begivenheder efter regnskabsårets udløb af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

20. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 24. juni 2016 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 28. juni 2016.

21. Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Eventualaktiver:

For eventualaktiver i form af ikke indregnede udsudte skatteaktiver henvises til note 11.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Kautions- og garantiforpligtelser for tilknyttede virksomheder	349.741.110	379.731.537
Regnskabsm. værdi af kapitalandele stillet til sikkerhed for kreditinstit.	328.500.903	718.114.775
Kaution og garantiforpligtelse for associerede virksomheder	8.500.000	54.075.000

De opførte beløb for kautioner og garantiforpligtelser for tilknyttede virksomheder udgør de maksimale beløb. De tilknyttede virksomheder har pr. 31. januar 2016 udnyttet DKK 314.513.209 af kreditfaciliteterne (2014/15: t.DKK 252.016). De opførte beløb for kautioner og garantiforpligtelser for associerede virksomheder udgør de maksimale beløb. De tilknyttede virksomheder har pr. 31. januar 2016 udnyttet DKK 8.213.000 af kreditfaciliteterne (2014/15: t.DKK 49.434).

Selskabet er sambeskattet med en række af koncernens øvrige danske selskaber og hæfter fra og med regnskabsåret 2013/14 ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter opstået indenfor sambeskatningen, og fra 1. juni 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter i disse selskaber. Skyldige selskabsskatter inden for den danske sambeskatning udgør pr. 31. januar 2016 DKK 1,6 mio.

Noter

2015/16

2014/15

22. Operationelle leasingkontrakter

For årene 2016-2020 er indgået operationelle leasingkontrakter vedrørende leje af driftsmateriel. Leasingkontrakterne er indgået for en 3-5 årig periode med faste leasingydelser, der årligt pristalsreguleres. Aftalerne er uopsigelige i den nævnte periode, hvorefter den vil kunne fornyes i perioder på 1 - 5 år.

Fremtidige minimumsleasing ydelser i henhold til uopsigelige leasingkontrakter fordeler sig således:

Inden for et år DKK 3.603.110 (2014/15: DKK 3.882.627)

Indenfor 2-5 år DKK 4.658.489 (2014/15: DKK 1.772.663)

Minimumsleasingydelser indregnet i årets resultat udgør DKK 4.682.421 (2014/15: DKK 4.495.174).

23. Koncernsammensætning:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Navn	Hjemsted	Ejerandel
TK Bygge-Holding Russia A/S 1)	Aalborg	100%	EMÖ Projekt AB	Stockholm	100%
Euro Mall Holding A/S 1)	Aalborg	100%	EMÖ Center AB	Stockholm	100%
TK Polska Operations S.A.	Warszawa	100%	TK Utveckling AB	Stockholm	100%
Euro Mall Polska X Sp. z o.o.	Warszawa	100%	TKD Projekt A/S 1)	Aalborg	100%
Euro Mall Targówek III Sp. z o.o.	Warszawa	100%	KAS Frederikssund Shoppingcenter	Aalborg	100%
Euro Mall Polska XV Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Driftselskabet Frederikssund ApS	Aalborg	100%
Euro Mall Sweden AB 1)	Stockholm	100%	Broen Shopping A/S 3)	Aalborg	35%
Nowa Wilda Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Komp. Esbjerg Shoppingcenter ApS 3)	Aalborg	35%
TK Polska Development II Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Projektselskabet Køge centrum P/S 1)	Aalborg	100%
TK Development Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Komplementarselskabet TK-DK ApS 1)	Aalborg	100%
Euro Mall Polska XIV Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Udvikl. selsk. Nordkranen A/S i frivillig likvidation 2)	København	50%
Euro Mall Polska XXIII Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Kommanditaktieselskabet Danlink - Udvikling 2)	København	50%
Euro Mall Polska XXVI Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Komplementarselskabet Amerika Plads C ApS	Aalborg	25%
Euro Mall Polska XXVI Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	100%	Amerika Plads C P/S	Aalborg	25%
Euro Mall Polska XXVII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Komplementarselskabet DLU ApS 2)	København	50%
TK Czech Operations s.r.o.	Prag	100%	Kommanditaktieselskabet Østre Havn 2)	Aalborg	50%
TK Czech Development III s.r.o.	Prag	100%	Østre Havn ApS 2)	Aalborg	50%
Euro Mall Praha a.s	Prag	100%	Ahlgade 34-36 A/S	Holbæk	50%
Euro Mall Ceske Budejovice s.r.o.	Prag	100%	The Yard, Beddingen P/S 2)	Aalborg	50%
Euro Mall Bohemia s.r.o	Prag	100%	Komplementarselskabet Beddingen ApS 2)	Aalborg	50%
Euro Mall City s.r.o.	Prag	100%	Trøjborgvej ApS	Ikast-Brande	20%
Euro Mall Delta s.r.o.	Prag	100%	UAB TK Development Lietuva 1)	Vilnius	100%
Euro Mall Event s.r.o.	Prag	100%	SIA "KK" 1)	Riga	100%
Camacuri s.r.o.	Prag	45%	SIA TKD Retail Park 1)	Riga	100%
TK Development Slovakia s.r.o.	Bratislava	100%	TKD Suomi OY 1)	Helsinki	100%
Euro Mall Czech & Slovakia Invest B.V.	Amsterdam	100%	OY TKD Construction Finland	Helsinki	100%
Euro Mall Sterboholy Holding B.V.	Amsterdam	100%	Ringsted Outlet Center P/S 2)	Aalborg	50%
Euro Mall Luxembourg S.A.	Luxembourg	100%	SPV Ringsted ApS 2)	Aalborg	50%
Euro Mall Ventures S.á.r.l.	Luxembourg	20%	Ringsted Retail Company ApS	Aalborg	50%
Euro Mall Luxembourg JV S.á.r.l.	Luxembourg	30%	Step Re CSP Invest I A/S	Herning	50%
TK Development Sweden Holding AB 1)	Stockholm	100%			
TK Projekt AB	Stockholm	100%			
Enebyängen Fastighets AB Stockholm	Stockholm	100%			

- 1) Selskaberne er direkte ejet af TK Bygge-Holding A/S og indgår i noten vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder.
- 2) Selskaberne er direkte 50 % ejet af TK Bygge-Holding og indgår i noten vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder.
- 3) Selskaberne er direkte 35 % ejet af TK Bygge-Holding og indgår i noten vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder.

Noter

2015/16

2014/15

24. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Valutarisici vedrørende indregnede aktiver og forpligtelser:

Som anført ovenfor har der ikke i regnskabsåret 2015/16 eller sammenligningsåret været indgået terminskontrakter eller andre afledte finansielle instrumenter til afdækning af valutarisici i selskabet.

Beløb i DKK	Tilgodehavender	Kreditinstitutter	Gældsforpligtelser	Usikret netto position
EUR	164.524.748	-6.466.223	-148.301.221	9.757.304
PLN	92.364.499	-128.349	0	92.236.150
SEK	0	-11.672	-150.475.948	-150.487.620
31. januar 2016	256.889.247	-6.606.244	-298.777.169	-48.494.166

Beløb i DKK	Tilgodehavender	Kreditinstitutter	Gældsforpligtelser	Usikret netto position
EUR	299.727.956	-1.827.969	-150.529.278	147.370.709
PLN	91.773.008	-35.377	0	91.737.631
SEK	0	-54.335	-162.324.379	-162.378.714
31. januar 2015	391.500.964	-1.917.681	-312.853.657	76.729.626

Resultatets og egenkapitalens følsomhed overfor valutakursudsving

Indvirkning hvis EUR-kurs var 10% lavere end faktisk kurs	-761.070	-11.126.489
Indvirkning hvis PLN-kurs var 10% lavere end faktisk kurs	-7.194.420	-6.926.191
Indvirkning hvis SEK-kurs var 10% lavere end faktisk kurs	11.738.034	12.259.593
	3.782.544	-5.793.087

Selskabets væsentligste valutaeksponeringer relaterer sig til EUR, PLN og SEK. Ovenstående viser hvilken indvirkning et valutakursudsving på 10% ville have på egenkapitalen og resultatet, såfremt kursen på den pågældende valuta havde været 10 % lavere end den faktisk anvendte kurs. En tilsvarende stigning i valutakursen ville medføre en tilsvarende fald i årets resultat og egenkapital.

Idet samtlige kursreguleringer vedrørende ovenstående finansielle instrumenter føres i resultatopgørelsen, vil påvirkningen fra eventuelle kursudsving være den samme på både resultat og egenkapital.

Noter

2015/16

2014/15

Renterisici og revurderings- eller forfaldstidspunkter vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0 %)	702.203	0	0	702.203
Likvide beholdninger (effektiv rente 0%)	609.325	0	0	609.325
Tilgodeh. hos tilknyt. virksomh. (effektiv rente 6-8%)	0	548.864.117	0	548.864.117
Tilgodeh. hos assoc. virksomh. (effektiv rente 6-8 %)	0	128.444.703	0	128.444.703
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6-8 %)	0	-1.643.534.884	0	-1.643.534.884
Leverandørgæld (effektiv rente 0 %)	-1.635.270	0	0	-1.635.270
Anden gæld (effektiv rente 0-6 %)	-4.709.221	0	0	-4.709.221
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 2,85-5,8%)	-114.849.667	0	0	-114.849.667
I alt pr. 31. januar 2016	-119.882.630	-966.226.064	0	-1.086.108.694

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0-7,5 %)	3.330.850	0	0	3.330.850
Likvide beholdninger (effektiv rente 0-1 %)	597.584	0	0	597.584
Tilgodeh. hos tilknyt. virksomh. (effektiv rente 6-8 %)	0	401.627.503	0	401.627.503
Tilgodeh. hos assoc.virksomh. (effektiv rente 6-8% var.)	42.504.732	0	0	42.504.732
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6-8%)	0	-1.579.388.400	0	-1.579.388.400
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-4.105.315	0	0	-4.105.315
Anden gæld (effektiv rente 0-6%)	-2.954.299	0	0	-2.954.299
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 3,75-5,0%)	-102.923.685	0	0	-102.923.685
I alt pr. 31. januar 2015	-63.550.133	-1.177.760.897	0	-1.241.311.030

Med hensyn til rentefølsomhed ville en stigning i renteniveauet på 1 % p.a. i forhold til balancedagens renteniveau vedrørende selskabets variabelt forrentede bankindeståender og gæld til kreditinstitutter for et fuldt år medføre en negativ indvirkning på årets resultat og dermed egenkapital på DKK 0,9 mio. Et fald i renteniveauet på 1 % ville medføre en tilsvarende positiv indvirkning på årets resultat og egenkapital. For sammenligningsåret 2014/15 udgjorde rentefølsomheden ved ændring i renteniveauet på 1 % p.a. i niveauet DKK 0,8 mio. for et fuldt år.

Likviditetsrisici:

Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er specificeret i noterne for de enkelte kategorier af forpligtelser, bortset fra leverandørgæld og anden gæld, der i al væsentlighed forfalder inden for ét år. Selskabets likviditetsreserve består af likvide beholdninger og uudnyttede kreditfaciliteter.

Kreditrisici:

Selskabets aktivitet generer som udgangspunkt ikke egentlige kreditrisici, bortset fra kreditrisici vedrørende

Noter

2015/16

2014/15

tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Den maksimale kreditrisiko knyttet til både tilgodehavender fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, andre tilgodehavender og likvide beholdninger svarer til den regnskabsmæssige værdi heraf.

Der er i regnskabsåret 2015/16 foretaget nedskrivninger på andre tilgodehavender med DKK 2.228.294 (2014/15: DKK 0). Der er ikke foretaget nedskrivninger på øvrige finansielle aktiver. Der er ikke indtægtsført renter vedrørende nedskrevne tilgodehavender, ligesom der ikke er væsentlige overforfaldne ikke-nedskrevne tilgodehavender.

Misligholdelse af låneaftaler:

Selskabet har ikke i regnskabsåret eller sammenligningsåret forsømt eller misligholdt låneaftaler.

Kategorier af finansielle instrumenter

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	548.864.117	401.627.503
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	128.444.703	42.504.732
Andre tilgodehavender	2.015.804	5.905.491
Indestående på deponerings- og sikringskonti	587.476	587.389
Likvide beholdninger	21.849	10.195
Udlån og tilgodehavender	679.933.949	450.635.310
Kreditinstitutter	114.849.667	102.923.685
Leverandørgæld	1.635.270	4.105.315
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.643.534.884	1.579.388.400
Anden gæld	4.709.221	2.954.299
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	1.764.729.042	1.689.371.699

Selskabets risikostyringspolitik:

TK Bygge-Holding A/S er som følge af sine aktiviteter eksponeret over for ændringer i valutakurser og renteniveau. Selskabets risikostyringspolitik har det overordnede formål at styre risici og eksponeringer for derved at begrænse de negative virkninger på såvel indtjening som pengestrømme. Moderselskabet i koncernen styrer i videst muligt omfang de finansielle risici i koncernen centralt og koordinerer koncernens likviditetsstyring, herunder kapitalfrebringelse og placering af overskudslikviditet.

Valutarisici:

Selskabets valutarisici afdækkes så vidt muligt af at afpasse indbetalinger og udbetalinger i samme valuta. Da selskabet er moderselskab både direkte og indirekte for en række udenlandske selskaber, har selskabet en række mellemværender med disse selskaber, som kan være i fremmed valuta. Ledelsen vurderer løbende ud fra en konkret vurdering hvorvidt eventuelle valutarisici i selskabet skal afdækkes ved terminsforretninger eller andre finansielle instrumenter. Der har ikke i regnskabsåret 2015/16 eller sammenligningsåret været indgået terminskontrakter.

Renterisici:

Selskabet har i sin egenskab af moderselskab en række tilgodehavender og gæld til tilknyttede virksomheder. Ledelsen søger i videst mulige omfang at sikre at der ikke er væsentlige forskelle i rentesatser på disse koncerninterne ind- og udlån, der som udgangspunkt er fastforrentede. Øvrig rentebærende tilgodehavender er i al væsentlighed fastforrentet og øvrig rentebærende gæld er i al væsentlighed uforrentet.

Ledelsen vurderer løbende, hvorvidt en andel af den variabelt forrentede gæld skal sikres med finansielle instrumenter. Der har ikke i regnskabsåret 2015/16 eller sammenligningsåret været afledte finansielle instrumenter til afdækning af renterisici.

Noter

2015/16

2014/15

Likviditetsrisici:

TK Bygge-Holding A/S indgår i TK Development-koncernen, hvor koncernen løbende styrer sine likviditetsrisici ved anvendelse af rullende korttidslivuditsbudgetter og langsigtede likviditetsbudgetter, der dækker flere år. Det er koncernens målsætning løbende at sikre det for koncernen mest optimale likviditetsberedskab for at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditetstrækket. Koncernens likviditetsberedskab søges optimeret ved låneoptagelse eller indgåelse af aftaler om forward funding vedrørende igangværende projekter.

Kreditrisici:

Selskabets aktivitet generer som udgangspunkt ikke egentlige kreditrisici, bortset fra kreditrisici vedrørende tilgodehavender hos tilknyttede selskaber.