

TK Bygge-Holding A/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 12141599

Årsrapport for 2016/17

29. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30-06-2017

Per Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning.....	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæring.....	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse.....	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter.....	17

TK Bygge-Holding A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	TK Bygge-Holding A/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
CVR-nr.	12141599
Regnskabsår	01-02-2016 - 31-01-2017
Bestyrelse	Frede Clausen, Formand Vivi Sørensen Robert Andersen
Direktion	Robert Andersen, Direktør
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 29. 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 direkte og indirekte ejede dattervirksomheder og joint ventures samt administration af koncernforbundne selskaber.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat for regnskabsåret 01-02-2016 - 31-01-2017 udgør DKK -40.339.096 mod DKK -255.414.209 i 2015/16. Årets resultat foreslås fremført til næste år.

I årets resultat indgår resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures med DKK 12.113.898 mod DKK -173.576.099 i 2015/16. Herudover indgår i årets resultat nettofinansieringsudgifter på DKK 41.810.647 mod DKK 68.514.668 i 2015/16.

Den samlede balance udgør pr. 31. januar 2017 DKK 1.705.536.194 mod DKK 1.696.545.783 pr. 31. januar 2016. Egenkapitalen udgør DKK 383.932.643 og er en stigning i forhold til året før på DKK 457.170.487 svarende til den i regnskabsåret gennemførte kapitalforhøjelse samt årets totalindkomst.

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 virksomheder og joint ventures.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-02-2016 - 31-01-2017 for TK Bygge-Holding A/S.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-02-2016 - 31-01-2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29-06-2017

Direktion

Robert Andersen
Direktør

Bestyrelse

Frede Clausen
Formand

Vivi Sørensen

Robert Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i TK Bygge-Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TK Bygge-Holding A/S for regnskabsåret 01-02-2016 - 31-01-2017, 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 yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-01-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-02-2016 - 31-01-2017 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i 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 øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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 krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsmæssige 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 bl.a. 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.

Aalborg, den 29-06-2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Andersen

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for TK Bygge-Holding A/S for 2016/17 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

Der er med virkning fra 1. februar 2016 implementeret en række ændrede standarder og fortolkningsbidrag uden at dette har givet anledning til ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis er 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Renteindtægter og –omkostninger periodiseres med udgangspunkt i hovedstolen og den effektive rentesats. Den effektive rentesats er den diskonteringsrate, 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 gælds metode 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

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 leasingydelse. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Aktivernes kostpris afskrives lineært over aktivernes forventede brugstid, der er vurderet til 3-5 år. Indretning af lejede lokaler afskrives lineært over lejekontrakternes løbetid.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures måles efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandele måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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 virksomheder og joint ventures 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 og i øvrigt forventer et tab som følge af denne forpligtelse.

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.

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.

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 nominel 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.

Anvendt regnskabspraksis

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	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning	1	19.235.635	33.919.296
Eksterne direkte projektkomkostninger		-2.471.631	-19.688.420
Bruttoresultat		16.764.004	14.230.876
Personaleomkostninger	2	-23.493.781	-22.795.608
Af- og nedskrivninger andre anlæg, driftsmidler og inventar	3	-109.434	-120.430
Andre eksterne omkostninger	4	-6.169.173	-5.968.401
Resultat af primær drift		-13.008.384	-14.653.563
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures	5, 6	12.113.898	-173.576.099
Finansielle indtægter	7	50.740.915	44.425.322
Finansielle omkostninger	8	-92.551.562	-112.939.990
Resultat før skat		-42.705.133	-256.744.330
Skat af årets resultat	9	2.366.037	1.330.121
Årets resultat		-40.339.096	-255.414.209
Totalindkomstopgørelse			
Årets resultat		-40.339.096	-255.414.209
Anden totalindkomst efter skat i tilknyttede virksomheder		-2.486.037	2.716.636
Årets totalindkomst		-42.825.133	-252.697.573

Balance 31. januar 2017

	Note	31. januar 2017 kr.	31. januar 2016 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	395.422	26.766
Materielle aktiver		395.422	26.766
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	637.222.053	701.401.484
Kapitalandele i joint ventures	6	256.670.242	213.036.803
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		566.288.364	548.864.117
Tilgodehavender hos joint ventures		122.246.663	128.444.703
Udskudte skatteaktiver	10	71.168.898	72.505.962
Andre langfristede aktiver		1.653.596.220	1.664.253.069
Langfristede aktiver i alt		1.653.991.642	1.664.279.835
Igangværende og færdige projekter		35.232.001	24.405.978
Igangværende og færdige projekter	11	35.232.001	24.405.978
Tilgodehavender hos joint ventures		10.000.000	0
Tilgodehavende selskabsskat		3.701.795	5.234.841
Andre tilgodehavender		949.433	702.203
Periodeafgrænsningsposter		1.002.084	1.313.601
Tilgodehavender		15.653.312	7.250.645
Likvide beholdninger	12	659.239	609.325
Kortfristede aktiver i alt		51.544.552	32.265.948
Aktiver		1.705.536.194	1.696.545.783

Balance 31. januar 2017

	Note	31. januar 2017 kr.	31. januar 2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	13	1.000.000	600.000
Andre reserver		-12.652.694	-10.166.657
Overført resultat		395.585.337	-63.671.187
Egenkapital		383.932.643	-73.237.844
Andre hensatte forpligtelser	5	2.228.108	5.054.585
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.208.438.211	1.643.534.884
Langfristede forpligtelser		1.210.666.319	1.648.589.469
Gæld til kreditinstitutter	14	106.414.497	114.849.667
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.306.548	1.635.270
Anden gæld		3.216.187	4.709.221
Kortfristede forpligtelser		110.937.232	121.194.158
Forpligtelser i alt		1.321.603.551	1.769.783.627
Passiver		1.705.536.194	1.696.545.783
Nærtstående parter	15		
Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	16		
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	17		
Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	18		
Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	19		
Operationelle leasingkontrakter	20		
Koncernoversigt	21		
Finansielle risici og finansielle instrumenter	22		

Egenkapitalopgørelse 31. januar 2017

Beløb i DKK

	Aktiekapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 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
Kapitalforhøjelse	400.000	0	0	400.000
Overkurs ved kapitalforhøjelse	0	0	499.600.000	499.600.000
Omkostninger ved kapitalforhøjelse	0	0	-4.380	-4.380
Årets resultat	0	0	-40.339.096	-40.339.096
Årets anden totalindkomst	0	-2.486.037	0	-2.486.037
Årets totalindkomst	0	-2.486.037	-40.339.096	-42.825.133
Egenkapital pr. 31. januar 2017	1.000.000	-12.652.694	395.585.337	383.932.643

Udbytte

Der foreslås et udbytte på DKK 0 (2015/16: DKK 0).

Pengestrømsopgørelse

Beløb i DKK

	2016/17	2015/16
Resultat af primær drift	-13.008.384	-14.653.563
Regulering for ikke-kontante poster:		
Nedskrivninger af projekter, m.v.	0	3.524.049
Kursreguleringer	4.991.136	-5.368.625
Afskrivninger	109.434	120.430
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	-10.826.023	2.722.876
Ændringer i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	21.869.067	-7.425.148
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-3.801.960	-85.939.971
Ændringer i andre tilgodehavender	64.287	3.889.687
Ændringer i gæld hos tilknyttede virksomheder	64.898.947	64.146.484
Ændringer i deponerings- og sikringskonti	0	-87
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-1.821.756	-715.123
Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat	62.474.748	-39.698.991
Finansielle omkostninger	-92.551.562	-107.571.365
Finansielle indtægter	45.749.779	44.425.322
Modtaget selskabsskat	5.236.147	10.689.663
Pengestrøm fra driftsaktivitet	20.909.112	-92.155.371
Køb af materielle anlægsaktiver	-478.090	0
Salg af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	664.535
Investering i tilknyttede virksomheder	-47.699.840	-156.774.981
Investering i joint ventures	-1.000.000	-48.249.097
Salg af værdipapirer og kapitalandele	204.902	0
Modtaget udbytte	36.549.000	284.600.586
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-12.424.028	80.241.043
Optagelse af kortfristet finansiering	0	11.925.982
Nedbringelse af kortfristet finansiering	-8.435.170	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-8.435.170	11.925.982
Årets pengestrøm	49.914	11.654
Likvider, primo	21.849	10.195
Likvider, ultimo	71.763	21.849

Noter

	2016/17	2015/16
1. Nettoomsætning		
Salg af projekter og ejendomme	0	17.152.052
Salg af tjenesteydelser	19.235.635	16.767.244
Nettoomsætning i alt	19.235.635	33.919.296

2. Personaleomkostninger

Gager og personaleomkostninger	22.843.279	22.189.556
Bidragsbaserede pensionsordninger	506.367	472.313
Forsikringer m.v.	144.135	133.739
Personaleomkostninger i alt	23.493.781	22.795.608

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 pensionselskaber.

Gennemsnitlige antal ansatte udgør i 2016/17: 28 (2015/16: 27)

3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris pr. 1. februar	33.854.934	33.854.934
Tilgang i årets løb	478.090	0
Kostpris pr. 31. januar	34.333.024	33.854.934
Af- og nedskrivninger pr. 1 februar	-33.828.168	-33.707.738
Årets afskrivninger	-109.434	-120.430
Af- og nedskrivninger pr. 31. januar	-33.937.602	-33.828.168
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	395.422	26.766

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar afskrives over 3-5 år. Indretning af lejede lokaler, der indgår i ovenstående beløb afskrives lineært over lejekontrakternes løbetid. Den bogførte værdi af indretning af lejede lokaler er uvæsentlig, hvorfor andre anlæg, driftsmateriel og inventar ikke er opdelt i flere klassifikationer.

Noter

2016/17

2015/16

4. Andre eksterne omkostninger

Administrationsomkostninger	3.318.987	2.885.423
Lokaleomkostninger	2.859.076	3.956.040
Biludgifter	1.887.269	2.013.902
Omkostningsfordeling, koncernselskaber	-1.896.159	-2.886.964
Andre eksterne omkostninger i alt	6.169.173	5.968.401

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 1. februar	1.362.515.860	1.207.370.879
Årets tilgang	47.699.840	156.774.981
Årets afgang	0	-1.630.000
Kostpris pr. 31. januar	1.410.215.700	1.362.515.860

Værdiregulering pr. 1. februar	-713.004.937	-244.706.208
Valutakursregulering	-2.486.037	2.716.636
Udloddet udbytte	0	-277.600.586
Årets resultat	-67.273.441	-201.549.341
Årets afgang	0	8.134.562
Værdiregulering pr. 31. januar	-782.764.415	-713.004.937

Regnskabsmæssig værdi 31. januar**627.451.285****649.510.923****Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet i balancen således:**

Finansielle aktiver	637.222.053	701.401.484
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-7.542.660	-46.835.976
Hensatte forpligtelser	-2.228.108	-5.054.585
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	627.451.285	649.510.923

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.

Noter

	2016/17	2015/16
6. Kapitalandele i joint ventures		
Kostpris pr. 1 februar	255.751.765	214.671.765
Årets tilgang	1.000.000	41.080.000
Årets afgang	-272.001	0
Kostpris pr. 31. januar	256.479.764	255.751.765
Værdiregulering pr. 1. februar	-42.714.962	-63.688.204
Udloddet udbytte	-36.549.000	-7.000.000
Årets resultat	79.395.482	27.973.242
Tilbageført vedr. afgang	58.958	0
Værdiregulering pr. 31. januar	190.478	-42.714.962
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	256.670.242	213.036.803
I indtægter af kapitalandele i joint ventures indgår:		
Årets resultat, jfr. ovenfor	79.395.482	27.973.242
Likvidationsprovenu	-8.143	0
	79.387.339	27.973.242
Kapitalandele i joint ventures 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. Finansielle indtægter		
Renter, likvider og værdipapirer m.v.	0	86
Renteindtægter fra joint ventures	3.956.437	2.059.148
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	41.683.701	42.366.088
Øvrige finansielle indtægter	109.641	0
Finansielle indtægter på udlån og tilgodehavender	45.749.779	44.425.322
Valutakursgevinster	4.991.136	0
	4.991.136	0
Finansielle indtægter i alt	50.740.915	44.425.322

Noter

	2016/17	2015/16
8. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger kreditinstitutter	4.143.652	4.596.628
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	88.407.727	100.745.251
Tab på finansielle aktiver	0	2.228.294
Øvrige finansieringsomkostninger	183	1.192
I alt	92.551.562	107.571.365
Valutakurstab	0	5.368.625
Finansielle omkostninger i alt	92.551.562	112.939.990
Ovennævnte finansielle omkostninger er alle, bortset fra valutakurstab, fra finansielle forpligtelser, der ikke måles til dagsværdi gennem resultatet.		
9. Skat af årets resultat		
Aktuel selskabsskat	3.701.795	5.234.841
Ændring i udskudt skat	-1.337.064	-3.564.053
Regulering vedrørende aktuel skat for tidligere regnskabsår	1.306	-340.667
Skat af årets resultat	2.366.037	1.330.121
Beregnet dansk skat af ordinært resultat før skat	9.395.129	60.022.339
Regulering vedrørende tidligere regnskabsår	1.306	-340.667
Ikke skattepligtige indtægter/udgifter	-2.409.197	-39.648.392
Andet	0	-10.466.458
Ændring af værdiansættelse af udskudt skatteaktiv	-4.621.201	-20.246.514
Ændring af skattesats	0	12.009.813
Skat af årets resultat	2.366.037	1.330.121
Effektiv skatteprocent	4	1
Udskudte skatteaktiver pr. 1. februar	72.505.962	76.070.015
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	-1.337.064	-3.564.053
Udskudte skatteaktiver/forpligtelser pr. 31. januar	71.168.898	72.505.962

Noter

	2016/17	2015/16
10. Udskudte skatteaktiver		
Udskudt skatteaktiv pr. 1. februar	203.648.076	226.994.036
Korrektion til primo	0	-40.028.421
Årets tilgang	0	4.672.648
Ændring i skatteprocent	3.284.137	12.009.813
Udskudt skatteaktiv pr. 31. januar	206.932.213	203.648.076
Værdiregulering pr. 1. februar	-131.142.114	-150.924.021
Korrektion til primo	0	40.028.421
Årets værdiregulering	-4.621.201	-20.246.514
Værdireguleringer pr. 31. januar	-135.763.315	-131.142.114
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	71.168.898	72.505.962
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	71.168.898	72.505.962
Der fordeles således:		
Langfristede aktiver	71.168.898	72.505.962
I alt	71.168.898	72.505.962
Udskudt skatteaktiv vedrører:		
Materielle aktiver	201.651	282.326
Kortfristede aktiver	-5.277.602	-1.402.360
Værdi af skattemæssige underskud	212.008.164	204.768.110
Nedskrivning af skatteaktiv	-135.763.315	-131.142.114
I alt	71.168.898	72.505.962
Årets ændring i udskudte skatteaktiver er indregnet i resultatopgørelsen.		
11. Igangværende og færdige projekter		
Igangværende og færdige projekter, excl. renter m.v.	38.349.235	27.523.212
Aktiverede renter m.v.	406.815	406.815
Nedskrivninger	-3.524.049	-3.524.049
Igangværende og færdige projekter i alt	35.232.001	24.405.978
12. Likvide beholdninger		
Frie likvider	71.763	21.849
Deponeringskonti og øvrige konti uden fuld dispositionsret	587.476	587.476
Likvide beholdninger i alt	659.239	609.325

Noter

2016/17

2015/16

13. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 1.000.000 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.

	31. januar 2017	31. januar 2016
Saldo primo	600.000	600.000
Årets tilgang	400.000	0
Saldo ultimo	1.000.000	600.000

14. Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:

Kortfristede forpligtelser	106.414.497	114.849.667
Gæld til kreditinstitutter i alt	106.414.497	114.849.667

Gælden har variabel rente, og den effektive rente er på statusdagen 2,65 - 4,52 % (2015/16: 2,85 - 5,80 %). Gælden har forfald i 2017, men er efter regnskabet's udløb forlænget frem til april 2018.

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

15. 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 21.

Robert Andersen (Direktør/bestyrelsesmedlem)

Frede Clausen (Bestyrelsesmedlem)

Vivi Sørensen (Bestyrelsesmedlem)

TK Development A/S:	2016/17	2015/16
Omkostningsfordeling moderselskab (udgift)	7.487.219	7.343.219
Renteomkostninger	64.383.711	77.098.411
Administrationshonorarindtægter	950.000	950.000
Gæld (saldo)	939.917.058	1.360.182.402

Noter

	2016/17	2015/16
Øvrige tilknyttede og associerede virksomheder:		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	41.683.701	42.366.088
Renteindtægter joint ventures	3.956.437	2.059.148
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	24.024.016	23.646.840
Omkostningsfordeling til tilknyttede virksomheder (indtægt)	9.383.378	10.230.183
Styringshonorarindtægter m.v.	16.786.555	13.663.387
Projektudviklingsomkostninger	0	11.977.309
Overdragelse projektbeholdning	3.936.157	17.023.543
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	566.288.364	548.864.117
Tilgodehavender hos joint ventures	132.246.663	128.444.703
Gæld til tilknyttede virksomheder (saldo)	268.521.153	283.352.482
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	277.600.586
Udbytte fra joint ventures	36.549.000	7.000.000

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

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværende med nærtstående parter på balancedagen, bortset fra hvad der fremgår af note 19. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling.

16. 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 regnskabsafleggelsen. 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:

Kapitalandele i og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og joint ventures:

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 2017. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2017 DKK 637.222.053, og den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2017 DKK 566.288.364.

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i joint ventures udgør pr. 31. januar 2017 DKK 256.670.242, og den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender hos associerede virksomheder udgør pr. 31. januar 2017 DKK 132.246.663.

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 2017 DKK 1.951.517.

Udskudte skatteaktiver:

Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af de nugældende muligheder for underskudsfræførsel og sambeskatning. Såfremt vilkårene for underskudsfræførsel og sambeskatning ændres, kan værdien af skatteaktiverne være såvel højere som lavere end den regnskabsmæssige værdi opgjort 31. januar 2017. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af foreliggende budgetter og resultatfremskrivninger. Den regnskabsmæssige værdi af udskudte skatteaktiver udgør pr. 31. januar 2017 DKK 71.168.898.

Noter

2016/17

2015/16

17. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

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

18. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 29. juni 2017 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 30. juni 2017.

19. Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Eventualaktiver:

For eventualaktiver i form af ikke indregnede udskudte skatteaktiver henvises til note 10.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Kautions- og garantiforpligtelser for tilknyttede virksomheder	304.586.319	349.741.110
Regnskabsm. værdi af kapitalandele stillet til sikkerhed for kreditinstit.	389.159.626	328.500.903
Kaution og garantiforpligtelse for joint ventures	22.000.050	8.500.000

De opførte beløb for kautioner og garantiforpligtelser for tilknyttede virksomheder udgør de maksimale beløb. De tilknyttede virksomheder har pr. 31. januar 2017 udnyttet DKK 296.249.222 af kreditfaciliteterne (2015/16: t.DKK 314.513). De opførte beløb for kautioner og garantiforpligtelser for joint ventures udgør de maksimale beløb. Joint ventures har pr. 31. januar 2017 udnyttet DKK 15.929.352 af kreditfaciliteterne (2015/16: t.DKK 8.213).

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 2017 DKK 1,6 mio.

20. Operationelle leasingkontrakter

For årene 2017-2020 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 3.713.769 (2015/16: DKK 3.603.110)

Indenfor 2-5 år DKK 3.314.788 (2015/16: DKK 4.658.489)

Minimumsleasingydelser indregnet i årets resultat udgør DKK 3.696.935 (2015/16: DKK 4.682.421).

21. Koncernsammensætning:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Navn	Hjemsted	Ejerandel
TK Bygge-Holding Russia A/S 1)	Aalborg	100%	Retail Park 3 AB	Stockholm	100%
Euro Mall Holding A/S 1)	Aalborg	100%	TKD Projekt A/S 1)	Aalborg	100%
TK Polska Operations S.A.	Warszawa	100%	KAS Frederikssund Shoppingcenter	Aalborg	100%
Euro Mall Polska X Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Driftsselskabet Frederikssund ApS	Aalborg	100%
Euro Mall Targówek III Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Broen Shopping A/S 3)	Aalborg	35%
Euro Mall Polska XV Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Projektselskabet Køge centrum P/S 1)	Aalborg	100%
Euro Mall Sweden AB 1)	Stockholm	100%	Komplementarselskabet TK-DK ApS 1)	Aalborg	100%
Nowa Wilda Sp. z o.o. i likvidation	Warszawa	100%	Domus Vista ApS	Aalborg	100%
TK Polska Development II Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Kommanditaktieselskabet Danlink - Udvikling 2)	København	50%
Euro Mall Polska XIV Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Komplementarselskabet Amerika Plads C ApS	Aalborg	25%
Euro Mall Polska XXIII Sp. z o.o.	Warszawa	30%	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 Ceske Budejovice s.r.o.	Prag	100%	Ahlgade 34-36 A/S	Holbæk	50%
Euro Mall Bohemia s.r.o.	Prag	100%	The Yard, Beddingen P/S 2)	Aalborg	50%
Euro Mall City s.r.o.	Prag	100%	Komplementarselskabet Beddingen ApS 2)	Aalborg	50%
Euro Mall Event s.r.o.	Prag	100%	Trøjborgvej ApS	Ikast-Brande	20%
Camacuri s.r.o.	Prag	45%	UAB TK Development Lietuva 1)	Vilnius	100%
Euro Mall Czech & Slovakia Invest B.V.	Amsterdam	100%	SIA "KK" 1)	Riga	100%
Euro Mall Luxembourg S.A.	Luxembourg	100%	SIA TKD Retail Park 1)	Riga	100%
Euro Mall Ventures S.á.r.l.	Luxembourg	20%	TKD Suomi OY 1)	Helsinki	100%
Euro Mall Luxembourg JV S.á.r.l.	Luxembourg	30%	OY TKD Construction Finland	Helsinki	100%
TK Development Sweden Holding AB 1)	Stockholm	100%	Ringsted Outlet Center P/S 2)	Aalborg	50%
TK Projekt AB	Stockholm	100%	SPV Ringsted ApS 2)	Aalborg	50%
Enebyängen Fastighets AB Stockholm	Stockholm	100%	Ringsted Retail Company ApS	Aalborg	50%
EMÖ Projekt AB	Stockholm	100%	SporbyenScandia P/S 2)	Aalborg	50%
EMÖ Center AB	Stockholm	100%	Sporbyen Komplementarselskab ApS 2)	Aalborg	50%
TK Utveckling AB	Stockholm	100%	Step Re CSP Invest I A/S	Herning	50%
Retail Park 2 AB	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 joint ventures.
- 3) Selskaberne er direkte 35 % ejet af TK Bygge-Holding og indgår i noten vedrørende kapitalandele i joint ventures.

Noter

2016/17

2015/16

22. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Valutarisici vedrørende indregnede aktiver og forpligtelser:

Der har ikke i regnskabsåret 2016/17 eller sammenligningsåret været indgået terminkontrakter eller andre afledte finansielle instrumenter til afdækning af valutarisici i selskabet.

Beløb i DKK	Likvider og værdipapirer	Tilgodehavender	Kreditinstitutter	Gældsforpligtels er	Usikret netto position
EUR	35.266	102.937.344	0	-113.930.909	-10.958.299
PLN	0	99.838.221	-227.198	0	99.611.023
SEK	0	0	-2.770.014	-133.049.579	-135.819.593
31. januar 2017	35.266	202.775.565	-2.997.212	-246.980.488	-47.166.869

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

Resultatets og egenkapitalens følsomhed overfor valutakursudsving

Indvirkning hvis EUR-kurs var 10% lavere end faktisk kurs	854.747	-761.070
Indvirkning hvis PLN-kurs var 10% lavere end faktisk kurs	-7.769.660	-7.194.420
Indvirkning hvis SEK-kurs var 10% lavere end faktisk kurs	10.593.928	11.738.034
	3.679.015	3.782.544

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

2016/17

2015/16

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 %)	949.433	0	0	949.433
Likvide beholdninger (effektiv rente 0%)	659.239	0	0	659.239
Tilgodeh. hos tilknyt. virksomh. (effektiv rente 6-8%)	0	566.288.364	0	566.288.364
Tilgodeh. hos joint ventures (effektiv rente 1,7-6 %)	10.000.000	122.246.663	0	132.246.663
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6-8 %)	0	-1.208.438.211	0	-1.208.438.211
Leverandørgæld (effektiv rente 0 %)	-1.306.548	0	0	-1.306.548
Anden gæld (effektiv rente 0 %)	-3.216.187	0	0	-3.216.187
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 2,65-4,52%)	-106.414.497	0	0	-106.414.497
I alt pr. 31. januar 2017	-99.328.560	-519.903.184	0	-619.231.744

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 joint ventures (effektiv rente 6-8% var.)	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

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 0,8 mio. Et fald i renteniveauet på 1 % ville medføre en tilsvarende positiv indvirkning på årets resultat og egenkapital. For sammenligningsåret 2015/16 udgjorde rentefølsomheden ved ændring i renteniveauet på 1 % p.a. i niveauet DKK 0,9 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 udnyttede kreditfaciliteter.

Kreditrisici:

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

Noter

2016/17

2015/16

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 2016/17 foretaget nedskrivninger på andre tilgodehavender med DKK 0 (2015/16: DKK 2.228.294). 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	566.288.364	548.864.117
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	132.246.663	128.444.703
Andre tilgodehavender	1.951.517	2.015.804
Indestående på deponerings- og sikringskonti	587.476	587.476
Likvide beholdninger	71.763	21.849
Udlån og tilgodehavender	701.145.783	679.933.949
Kreditinstitutter	106.414.497	114.849.667
Leverandørgæld	1.306.548	1.635.270
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.208.438.211	1.643.534.884
Anden gæld	3.216.187	4.709.221
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	1.319.375.443	1.764.729.042

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 2016/17 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 2016/17 eller sammenligningsåret været afledte finansielle instrumenter til afdækning af renterisici.

Noter

2016/17

2015/16

Likviditetsrisici:

TK Bygge-Holding A/S indgår i TK Development-koncernen, hvor koncernen løbende styrer sine likviditetsrisici ved anvendelse af rullende korttidslividitetsbudgetter 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 og joint ventures.