

TKD Projekt A/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 18260476

Årsrapport for 2015/16

23. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17-06-2016

PER LARSEN
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning.....	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer.....	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse.....	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter.....	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	TKD Projekt A/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
Telefon	88 96 10 10
CVR-nr.	18260476
Regnskabsår	01-02-2015 - 31-01-2016
Bestyrelse	Frede Clausen, Formand Robert Andersen Vivi Sørensen
Direktion	Robert Andersen
Hjemsted	Aalborg Kommune
Aktionærforhold	TK Bygge-Holding A/S, Aalborg, CVR-nr. 12141599, 100 % aktionær
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556

Ledelsesberetning

TKD Projekt A/S aflægger hermed sin 23. 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. 24256782), 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 har hjemsted i Aalborg Kommune og er en 100 % ejet dattervirksomhed af TK Bygge-Holding A/S (CVR-nr. 12141599), der er en 100 % ejet dattervirksomhed af TK Development A/S (CVR nr. 24256782).

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i handel med og udlejning af ejendomme samt udvikling og opførelse af fast ejendom. Selskabet har herudover flere danske dattervirksomheder, der ligeledes beskæftiger sig med udvikling af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat for regnskabsåret 01-02-2015 - 31-01-2016 udgør DKK 7.753.545 mod DKK -45.250.605 året før.

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Årets nettoomsætning er faldet fra DKK 98.384.534 i 2014/15 til DKK 40.137.297 i 2015/16, idet de solgte og afleverede projekter til investorer har været mindre i indværende regnskabsår end i 2014/15.

I årets resultat indgår indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder med DKK 7.722.675 mod DKK -44.153.505 året før.

Den samlede balance udgør pr. 31. januar 2016 DKK 403.026.359 mod DKK 467.480.633 året før. Egenkapitalen udgør DKK 228.353.424 mod DKK 220.599.879 året før.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet væsentlige begivenheder af betydning for selskabets finansielle stilling.

Selskabets forventede udvikling

Ledelsen forventer en positiv indtjening i selskabet i det kommende år.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-02-2015 - 31-01-2016 for TKD Projekt 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 16-06-2016

Direktion

Robert Andersen

Bestyrelse

Frede Clausen
Formand

Robert Andersen

Vivi Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i TKD Projekt A/S

Påtegning på årsregnskabet

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

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 yderligere danske oplysningskrav.

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 16-06-2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

René H. Christensen

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for TKD Projekt A/S for 2015/16 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og danske oplysningskrav til årsrapporter for danske virksomheder i regnskabsklasse B jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven. TKD Projekt 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.

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.

Implementeringen af nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag som er trådt i kraft i 2015/16 har ikke påvirket indregning og måling.

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. Implementering af disse forventes ikke at få væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende regnskabsår.

KONCERNSAMMENSÆTNING

Koncernen består af moderselskabet TKD Projekt A/S og følgende dattervirksomheder:

	<u>Stemme- og ejerandele:</u>
Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter, Aalborg	100 %
Driftsselskabet Frederikssund ApS, Aalborg	100 %

Selskabet har herudover følgende associerede virksomheder:

Ahlgade 34-36 A/S, Holbæk	50 %
Trøjborgvej ApS, Ikast-Brande	20 %

Anvendt regnskabspraksis

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægtskriteriet for solgte projekter er salgsmetoden, jf. IAS § 18, *Indtægter*. Indregning af avancer på solgte projekter sker således når byggeriet er afsluttet, og alle væsentlige elementer i salgsaftalen er opfyldt, herunder når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

For projekter der overholder definitionen på en entreprisekontrakt anvendes produktionsmetoden, jf. IAS 11. Årets omsætning svarer på disse projekter til salgsværdien af det i årets løb udførte arbejde. Den indregnede avance udgør den forventede avance på projektet beregnet i forhold til projektets færdiggørelsesgrad. Der henvises til afsnittet "Entreprisekontrakter" nedenfor.

Hvor selskabet forestår udvikling, udlejning og byggestyring m.v. på vegne af investorer og oppebærer honorarindtægter herfor indtægtsføres disse honorarindtægter løbende i takt med at ydelserne leveres.

Hvor et solgt projekt indeholder flere delleverancer, og disse kan adskilles og den økonomiske virkning af hver enkelt delleverance kan vurderes særskilt, indregnes avancen fra den enkelte delleverance, når alle væsentlige elementer i aftalen er opfyldt.

Lejeindtægter på færdige projekter periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede lejekontrakter.

For øvrige indtægter anvendes salgsmetoden.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Hvis der er aftalt en rentefri kredit på betaling af det tilgodehavende vederlag, der strækker sig ud over den normale kredittid, beregnes dagsværdien af vederlaget ved at tilbagediskontere de fremtidige indbetalinger. Forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi af vederlaget indregnes som en finansiel indtægt i resultatet over den forlængede kredittid ved at anvende den effektive rentes metode.

Entreprisekontrakter

Hvis udfaldet af en entreprisekontrakt kan estimeres pålideligt, indregnes nettoomsætning og entrepriseomkostninger i resultatet med udgangspunkt i projektets færdiggørelsesgrad på balancedagen (produktionsmetoden).

Hvis udfaldet af en entreprisekontrakt ikke kan estimeres tilstrækkeligt pålideligt, indregnes nettoomsætning svarende til periodens afholdte entrepriseomkostninger, hvis det er sandsynligt at disse omkostninger vil blive genindvundet.

Eksterne direkte projektomkostninger

Denne post indeholder alle omkostninger vedrørende projekter der afholdes for at opnå årets omsætning og omfatter bl.a. direkte projektomkostninger, herunder renter i byggeperioden.

Herudover indgår eventuelle nedskrivninger af igangværende og færdige projekter samt udgiftsførelse af projektudviklingsomkostninger i det omfang projekterne ikke forventes realiseret.

Andre eksterne omkostninger

I posten andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indtægtsføres i selskabets resultat under finansielle indtægter i det regnskabsår, hvori der erhverves endelig ret til udbyttet. Dette vil typisk være på tidspunktet for generalforsamlingens godkendelse af udlodningen fra det pågældende selskab.

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 diskonterings-sats, 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 provenuet ved første indregning.

Låneomkostninger, som er direkte knyttet til anskaffelse, opførelse eller produktion af aktiver aktiveres som den del af aktivets kostpris. Øvrige låneomkostninger resultatføres.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i dattervirksomheder 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. Såfremt kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Hvis der udloddes mere i udbytte end der samlet set er indtjent i virksomheden siden overtagelsen af denne, anses dette som en indikation på værdiforringelse. Nedskrivninger indregnes i resultatet.

Ved salg af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres fortjeneste eller tab som forskellen mellem på den ene side den regnskabsmæssige værdi af de solgte kapitalandele og på den anden dagsværdien af salgsprovenuet og dagsværdien af eventuelle resterende kapitalandele.

Igangværende og færdige projekter

Igangværende og færdige projekter består af projekter inden for fast ejendom. Projektbeholdningen er indregnet til direkte medgåede omkostninger, herunder renter i projektperioden. Der er foretaget nedskrivning til lavere værdi hvor dette er skønnet nødvendigt idet der løbende foretages værdiforringelsestests af de aktiverede beløb for at sikre at aktiverne nedskrives i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger nettorealiseringsværdien.

Nettorealiseringsværdien opgøres som forventet salgssum med fradrag af omkostninger til opførelse og færdiggørelse af projektet og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

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 fra salg af varer og tjenesteydelser, tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder samt 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.

Entreprisekontrakter

Når udfaldet af en entreprisekontrakt kan skønnes pålideligt, måles entreprisekontrakten til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde (produktionsmetoden) fratrukket foretagne acontofaktureringer og nedskrivninger til imødegåelse af eventuelle forventede tab. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter fra den enkelte entreprisekontrakt.

Færdiggørelsesgraden for det enkelte projekt beregnes normalt som forholdet mellem selskabets anvendte ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Kan udfaldet af en entreprisekontrakt ikke måles pålideligt, måles entreprisekontrakten til de medgåede entrepriseomkostninger, hvis det er sandsynligt at de vil blive genindvundet. Når det er sandsynligt at de samlede

Anvendt regnskabspraksis

entrepriseomkostninger vil overstige de samlede entrepriseindtægter for en entreprisekontrakt, indregnes det forventede tab straks som en omkostning.

Den enkelte igangværende entreprisekontrakt indregnes i balancen under tilgodehavender eller forpligtelser, afhængig af om nettoværdien udgør et tilgodehavende eller en forpligtelse.

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes når der som følge af begivenheder før eller på balancedagen opstår en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

I posten indgår hensættelse til dækning af leje Garantier. Hensættelsen er foretaget på baggrund af erfaringer med leje Garantier og efter en individuel vurdering af de enkelte lejemål. Hensættelsesbeløbet indtægtsføres over løbetiden for Garantierne.

Hensatte forpligtelser måles som det bedste skøn over de omkostninger der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfald efter et år, er klassificeret som langfristede forpligtelser og måles til nutidsværdi.

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

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	2014/15
Nettoomsætning	1	39.777.213	98.384.534
Eksterne direkte projektomkostninger	2	-32.536.107	-97.750.351
Bruttoresultat		7.241.106	634.183
Andre eksterne omkostninger	3	-394.246	-361.264
Resultat af primær drift		6.846.860	272.919
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	4, 5	7.722.675	-44.153.505
Finansielle indtægter	6	9.412.098	10.074.867
Finansielle omkostninger	7	-15.701.303	-15.010.810
Resultat før skat		8.280.330	-48.816.529
Skat af årets resultat	8	-526.785	3.565.924
Årets resultat		7.753.545	-45.250.605
Totalindkomstopgørelse			
Årets resultat		7.753.545	-45.250.605
Årets totalindkomst		7.753.545	-45.250.605

Balance 31. januar 2016

	Note	31. januar 2016	31. januar 2015
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	184.208.320	143.939.458
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	525.000	525.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.500.000	2.593.750
Andre langfristede aktiver		187.233.320	147.058.208
Langfristede aktiver i alt		187.233.320	147.058.208
Igangværende og færdige projekter	9	200.882.950	203.513.119
Igangværende og færdige projekter		200.882.950	203.513.119
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10	592.450	55.506.062
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.661.834	38.779.519
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	2.794.515
Andre tilgodehavender		1.594.065	2.637.121
Tilgodehavender		9.848.349	99.717.217
Indestående på deponerings- og sikringskonti		5.061.740	17.192.089
Kortfristede aktiver i alt		215.793.039	320.422.425
Aktiver		403.026.359	467.480.633

Balance 31. januar 2016

	Note	31. januar 2016	31. januar 2015
Passiver			
Virksomhedskapital	11	50.085.000	50.085.000
Overført resultat		178.268.424	170.514.879
Egenkapital		228.353.424	220.599.879
Hensættelser til udskudt skat	12	8.384.223	7.739.056
Andre hensatte forpligtelser	13	0	18.735
Langfristede forpligtelser		8.384.223	7.757.791
Andre hensatte forpligtelser	13	198.009	38.887
Gæld til kreditinstitutter	14	154.478.853	153.275.382
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.338.694	14.635.544
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.374.159	65.299.379
Selskabsskat		0	3.369.735
Anden gæld	15	1.898.997	2.504.036
Kortfristede forpligtelser		166.288.712	239.122.963
Forpligtelser		174.672.935	246.880.754
Passiver		403.026.359	467.480.633
Nærtstående parter	16		
Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	17		
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	18		
Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	19		
Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	20		
Finansielle risici og finansielle instrumenter	21		

Egenkapitalopgørelse 31. januar 2016**Beløb i DKK**

	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2014	50.085.000	215.765.484	265.850.484
Årets resultat	0	-45.250.605	-45.250.605
Årets anden totalindkomst	0	0	0
Årets totalindkomst	0	-45.250.605	-45.250.605
Egenkapital pr. 31. januar 2015	50.085.000	170.514.879	220.599.879
Årets resultat	0	7.753.545	7.753.545
Årets anden totalindkomst	0	0	0
Årets totalindkomst	0	7.753.545	7.753.545
Egenkapital pr. 31. januar 2016	50.085.000	178.268.424	228.353.424

Udbytte

Der foreslås et udbytte på DKK 0 for regnskabsåret 2015/16 (2014/15: DKK 0) svarende til udbytte pr. aktie på DKK 0 (2014/15 DKK 0).

Pengestrømsopgørelse**Beløb i DKK**

	2015/16	2014/15
Resultat af primær drift	6.846.860	272.919
Regulering for ikke-kontante poster:		
Hensatte forpligtelser	140.387	0
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	2.630.169	29.466.687
Ændringer i tilgodeh. hos tilknyttede og associerede virksomheder	33.912.200	42.992.397
Ændringer i tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	54.913.612	-55.043.563
Ændringer i andre tilgodehavender	1.043.056	-1.091.357
Ændringer i gæld hos tilknyttede virksomheder	-62.925.220	64.449.395
Ændringer i deponerings- og sikringskonti	12.130.349	-6.088.403
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-7.901.889	8.851
Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat	40.789.524	74.966.926
Modtagne renter m.v.	9.412.098	10.074.867
Betalte renter m.v.	-15.701.303	-15.010.810
Betalt selskabsskat	-3.251.353	142.351
Pengestrøm fra driftsaktivitet	31.248.966	70.173.334
Salg af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.450.750	47.755.729
Investeringer i tilknyttede virksomheder	-41.996.938	-81.728.075
Salg af kapitalandele i associerede virksomheder	0	247.500
Investeringer i associerede virksomheder	0	-747.500
Ændringer i tilgodehavender associerede virksomheder	93.750	-226.321
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-32.452.438	-34.698.667
Optagelse af kortfristet finansiering	54.951.900	33.993.464
Nedbringelse af kortfristet finansiering	-53.748.428	-69.468.420
Kapitalforhøjelse i forbindelse med omdannelse af fusioneret selskab	0	0
Omkostninger ved kapitalforhøjelse	0	0
Udloddet udbytte	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	1.203.472	-35.474.956
Årets pengestrøm	0	-289
Likvider, primo	0	289
Likvider, ultimo	0	0

Noter

1. Nettoomsætning

	2015/16	2014/15
Salg af projekter og ejendomme	33.639.917	89.831.626
Lejeindtægter	6.137.296	8.552.908
Nettoomsætning i alt	39.777.213	98.384.534

2. Eksterne direkte projektkostninger

Projektkostninger	32.536.107	97.750.351
Eksterne direkte projektkostninger i alt	32.536.107	97.750.351

3. Andre eksterne omkostninger

Administrationsomkostninger	370.246	387.390
Regulering til tab på fordringer	24.000	0
Indgået på tidligere afskrevne fordringer	0	-26.126
Andre eksterne omkostninger i alt	394.246	361.264

4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 1. februar	1.275.000	775.000
Tilgang i året	0	500.000
Kostpris pr. 31. januar	1.275.000	1.275.000
Nedskrivninger pr. 1. februar	-750.000	0
Nedskrivning i året	0	-750.000
Nedskrivninger pr. 31. januar	-750.000	-750.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	525.000	525.000
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder:		
Årets nedskrivninger	0	-750.000
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	-750.000

For en oversigt over associerede virksomheder henvises til side 6.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes til kostpris. Der er pr. 31. januar 2016 gennemført værdiforringelsestest. I de tilfælde kostprisen overstiger genindvindingsværdien nedskrives til denne lavere værdi.

Genvindingsværdien er baseret på kapitalværdien, som er skønnet med baggrund i en konkret vurdering af forventede fremtidige pengestrømme fra aktiviteten i den tilknyttede virksomhed.

Eventuelle nedskrivninger indregnes i linien "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Noter

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2015/16	2014/15
Kostpris pr. 1. februar	213.939.458	153.370.617
Til-og afgang i året (årets tilgang udgør DKK 42.000.000 (2014/15 DKK 81.728.075))	40.268.862	60.568.841
Kostpris pr. 31. januar	254.208.320	213.939.458
Nedskrivninger pr. 1. februar	-70.000.000	0
Nedskrivninger i året	0	-70.000.000
Nedskrivninger pr. 31. januar	-70.000.000	-70.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	184.208.320	143.939.458
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder:	2015/16	2014/15
Avance ved salg	7.722.675	26.596.495
Nedskrivning	0	-70.000.000
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	7.722.675	-43.403.505

For en oversigt over tilknyttede virksomheder henvises til side 6.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Der er pr. 31. januar 2016 gennemført værdiforringelsestest. I de tilfælde kostprisen overstiger genindvindingsværdien nedskrives til denne lavere værdi.

Genindvindingsværdien er baseret på kapitalværdien, som er skønnet med baggrund i en konkret vurdering af forventede fremtidige pengestrømme fra aktiviteten i den tilknyttede virksomhed.

6. Finansielle indtægter

	2015/16	2014/15
Renter, likvider m.v.	136.356	172.785
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	9.275.736	9.898.693
Øvrige renteindtægter	6	3.389
Finansielle indtægter på udlån og tilgodehavender	9.412.098	10.074.867

Ovennævnte finansielle indtægter er alle fra finansielle aktiver, der ikke måles til dagsværdi gennem resultatet.

Noter

7. Finansielle omkostninger

	2015/16	2014/15
Renteomkostninger kreditinstitutter	5.525.763	7.936.896
Kursregulering gæld til kreditinstitutter	0	0
Finansieringsomkostninger overført til projektbeholdning	-894.972	-1.500.218
Øvrige finansieringsomkostninger	1.981.544	10.553
Låneomkostninger	0	0
Renter til tilknyttede virksomheder	9.088.968	8.563.579
Finansielle omkostninger i alt	15.701.303	15.010.810

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

Til aktivering af renter på igangværende projekter anvendes en rentesats på 4-6 % (2014/15: 4-6 %).

8. Skat af årets resultat

	2015/16	2014/15
Aktuel selskabsskat	0	-3.369.735
Ændring i udskudt skat	-645.167	6.936.140
Regulering vedr. aktuel skat tidligere år	118.382	-481
Skat af årets resultat	-526.785	3.565.924

Skat af årets resultat kan forklares således:

	2015/16	2014/15
Beregnet dansk skat af ordinært resultat før skat	-1.945.878	11.960.050
Regulering vedr. tidligere regnskabsår	118.382	-481
Ikke-skattepligtige indtægter/udgifter	20.755	-17.333.374
Andet	708.304	8.050.234
Ændring af skattesats	571.652	889.495
Skat af årets resultat	-526.785	3.565.924

Effektiv skatteprocent	6	-7
------------------------	---	----

Udskudte skatteforpligtelser pr. 1. februar	7.739.056	14.675.196
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	645.167	-6.936.140
Udskudte skatteforpligtelser pr. 31. januar	8.384.223	7.739.056

Noter

9. Igangværende og færdige projekter

	31. januar 2016	31. januar 2015
Igangværende og færdige projekter excl. renter m.v.	194.431.683	197.269.899
Aktiverede renter m.v.	6.451.267	6.243.220
Igangværende og færdige projekter i alt	200.882.950	203.513.119

10. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	592.450	55.506.062
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser i alt	592.450	55.506.062
Nedskrivninger pr. 1. februar	755.325	619.984
Regulering til primo	-755.325	84.263
Tilgang i året	24.000	51.078
Nedskrivninger pr. 31. januar	24.000	755.325

Eventuel nedskrivning foretages til nettorealisationsværdi, svarende til summen af de fremtidige nettoindbetalinger, som tilgodehavenderne forventes at indbringe. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender nedskrevet til nettorealisationsværdi baseret på en individuel vurdering udgør DKK 6.000. Pr. 31. januar 2015 udgjorde den tilsvarende værdi t. DKK 122,3. De nedskrevne tilgodehavender er forfaldne.

Der er ingen væsentlige overforfaldne ikke-nedskrevne tilgodehavender.

Tilgodehavendernes regnskabsmæssige værdi svarer til dagsværdi.

Der er ikke indtægtsført renteindtægter på nedskrevne tilgodehavender.

Noter

11. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 50.085 stk. aktier a DKK 1.000. 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	50.085.000	50.085.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Årets tilgang	0	0	85.000	0	0
Saldo ultimo	50.085.000	50.085.000	50.085.000	50.000.000	50.000.000

12. Udskudte skatteforpligtelser

	31. januar 2016	31. januar 2015
Udskudte skatteforpligtelser pr. 1. februar	7.739.056	14.675.196
Årets tilgang	645.167	0
Årets afgang	0	-6.936.140
Udskudte skatteforpligtelser pr. 31. januar	8.384.223	7.739.056

Udskudte skatteforpligtelser vedører:

Kortfristede aktiver	8.933.541	9.183.604
Værdi af skattemæssige underskud	-549.318	-1.444.548
Udskudte skatteforpligtelser i alt	8.384.223	7.739.056

Årets ændring i udskudte skatteforpligtelser er indregnet i resultatopgørelsen.

13. Andre hensatte forpligtelser

Lejegarantier på solgte ejendomme pr. 1. februar	57.622	57.622
Anvendt i året	-155.040	0
Tilbageførte lejegarantier	-18.735	0
Hensat for året	314.162	0
Lejegarantier for solgte ejendomme pr. 31. januar	198.009	57.622
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
0 - 1 år	198.009	38.887
1 - 5 år	0	18.735
Hensatte forpligtelser pr. 31. januar	198.009	57.622

Lejegarantiforpligtelser på solgte ejendomme er opgjort med udgangspunkt i erfaringer med lejegarantier og efter en individuel vurdering af de enkelte lejemaal. Hensættelsesbeløbet indtægtsføres over løbetiden for garantierne.

Noter

14. Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:

	31. januar 2016	31. januar 2015
Kortfristede gældsforpligtelser	154.478.853	153.275.382
Gæld til kreditinstitutter i alt	154.478.853	153.275.382

Dagsværdi	154.478.853	155.219.744
Nominel værdi	154.478.853	153.275.382

Selskabet har pr. 31. januar følgende lån og kreditter:

Realkredit DK - udløb 2027, variabel rente, 4,1% (2014/15: 4,1%)	0	25.305.000
Bank DKK - udløb 2016, variabel rente, 3,5-4,25% (2014/15: 3,9-4,75%)	154.478.853	127.970.382
Gæld til kreditinstitutter i alt	154.478.853	153.275.382

Gælden til realkreditinstitut er indfriet 25. marts 2015. Gælden var fast forrentet primo med 4,1%. Gælden til øvrige kreditinstitutter er efter regnskabsårets udløb forlænget og skal nu genforhandles igen i 2017. Gælden har variabel rente, og den effektive rente på statusdagen er mellem 3,5 og 4,25 %.

Dagsværdien er opgjort til nutidsværdien af fremtidige afdrags- og rentebetalinger ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Realkreditgælden er indregnet som kortfristede forpligtelser, idet gælden vedrører kortfristede aktiver.

15. Anden gæld

Andre skyldige omkostninger	1.898.997	2.504.036
Anden gæld i alt	1.898.997	2.504.036

Den regnskabsmæssige værdi svarer til forpligtelsernes dagsværdi.

Noter

16. Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter:

Tilknyttede virksomheder:

TK Development A/S (ultimativt moderselskab)

TK Bygge-Holding A/S (moderselskab)

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter (dattervirksomhed, 100%-ejet)

Driftsselskabet Frederikssund ApS (dattervirksomhed, 100%-ejet)

Associerede virksomheder:

Ahlgade 34-34 A/S (associeret virksomhed, 50%-ejet)

Trøjborgvej ApS (associeret virksomhed, 20%-ejet)

Bestyrelse og direktion:

Robert Andersen (direktør/bestyrelsesmedlem)

Frede Clausen (bestyrelsesmedlem)

Vivi Sørensen (bestyrelsesmedlem)

Transaktioner med nærtstående parter:	31. januar 2016	31. januar 2015
Administrationsomkostninger og styringshonorarer, moderselskab	-5.089.741	-6.928.829
Overdragelse projektbeholdning	12.955.283	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.363.990	2.200.764
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder (saldo)	7.661.834	38.779.519
Tilgodehavender hos associerede virksomheder (saldo)	2.500.000	5.388.265
Gæld til moderselskab (saldo)	-1.616.662	-64.597.639
Gæld til tilknyttede virksomheder (saldo)	-757.497	-701.740
Renteudgifter til moderselskab, netto	-1.156.662	-850.325
Renteudgift til tilknyttede virksomheder	-27.819	-15.325
Kapitalforhøjelse i tilknyttede virksomheder	42.000.000	80.000.000

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

Der er ikke afholdt omkostninger, herunder løn, pensioner m.v. til hverken direktion eller bestyrelse.

Noter

17. 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 regnskabsafslæggelsen. 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 tilknyttede og associerede virksomheder:

En væsentlig del af selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder er nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi. Vurdering af nedskrivningsbehov på kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder kræver opgørelse af kapitalværdier for de pengestrømsgivende enheder, hvortil kapitalandelen kan henføres. Opgørelse af kapitalværdien fordrer et skøn over forventede fremtidige pengestrømme i den enkelte pengestrømsfrembringende enhed samt fastlæggelse af en rimelig diskonteringsfaktor. I skønnet over forventede fremtidige pengestrømme i de enkelte pengestrømsfrembringende enheder indgår forudsætninger om og forventninger til den fremtidige udlejningssituation, herunder lejeniveau, mulighed for udlejning af ledige lokaler m.v., samt forventninger til investorenes afkastkrav i relation til de underliggende aktiver. Som følge af de usikkerheder, der knytter sig til disse forventninger og skøn kan det faktiske forløb afvige fra det forventede og medføre behov for justeringer af de indregnede nedskrivninger, og disse justeringer kan være væsentlige. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2016 DKK 184.208.320 og for kapitalandele i associerede virksomheder DKK 525.000.

Indregning af omsætning:

På projekter der kan kategoriseres som entreprisekontrakt indregnes omsætningen efter IAS 11. På solgte projekter som indeholder flere delleverancer og hvor disse kan adskilles og den økonomiske virkning af hver enkelt delleverance kan vurderes særskilt, indregnes avancen fra den enkelte delleverance når alle væsentlige elementer i aftalen er opfyldt og dermed i henhold til IAS 18. Ledelsen foretager således en konkret vurdering af hvert projekt i henhold til indregningsprincip og -metode.

Tilgodehavender:

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 9.848.349.

Igangværende og færdige projekter:

Vurdering af nedskrivningsbehov på igangværende og færdige projekter foretages med udgangspunkt i en konkret vurdering af hvert enkelt projekt, herunder foreliggende projektbudgetter og forventninger til fremtidige udviklingsmuligheder. Såfremt det faktiske udviklingsforløb afviger fra det forventede, kan det medføre behov for justeringer af de eventuelt indregnede nedskrivninger. Den regnskabsmæssige værdi af igangværende og færdige projekter udgør pr. 31. januar 2016 DKK 200.882.950.

18. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

19. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 16. juni 2016 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 17. juni 2016.

Noter

20. Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser:	31. januar 2016	31. januar 2015
Øvrige kautioner og garantiforpligtelser	29.536.331	29.823.482
Regnskabsm. værdi af projektbehold. stillet til sikkerhed for kreditinstit.	184.769.155	173.917.039
Regnskabsm. værdi øvrige aktiver stillet til sikkerhed for kreditinstit. m.v.	189.017.860	70.361.466
Kaution og garantiforpligtelse for associerede virksomheder	10.000.000	10.000.000

TKD Projekt A/S har indgået enkelte entreprisekontrakter til opførelse af projekter. Den totale, resterende entreprisensum udgør T.DKK 5.720 mod T.DKK 514 pr. 31. januar 2015.

Der er i et enkelt tilfælde ydet garanti for budgetoverskridelser på et projekt, der er overdraget til investor på projektstadiet.

Der er ydet sædvanlige arbejdsgarantier vedrørende udførte byggearbejder. Garantierne er ydet via kauforsikringselskab. Eventuelle garantiarbejder kan i vidt omfang henføres til underentreprenører.

De af sambeskatningen omfattede selskaber hæfter fra og med regnskabsåret 2013/14 solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst. Fra indkomståret 2005 til og med indkomståret 2012 hæftes alene for selskabets egen skat.

21. Finansielle risici og finansielle instrumenter

	31. januar 2016	31. januar 2015
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder - kort	7.661.834	38.779.519
Tilgodehavende associerede virksomheder	2.500.000	5.388.265
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	592.450	55.506.062
Andre tilgodehavender	1.594.065	2.637.121
Indestående på deponerings- og sikringskonti	5.061.740	17.192.089
Udlån og tilgodehavender	17.410.089	119.503.056
Kreditinstitutter	154.478.853	153.275.382
Leverandørgæld	7.338.694	14.635.544
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.374.159	65.299.379
Anden gæld	1.898.997	2.504.036
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	166.090.703	235.714.341

Selskabets risikostyringspolitik:

Selskabet har en risikopolitik med det overordnede formål at styre risikoen gennem overblik og eksponeringer for derved at begrænse de negative virkninger på indtjening og pengestrømme på kort sigt.

Valutarisici:

Selskabets valutarisici afdækkes så vidt muligt af at afpasse indbetalinger og udbetalinger i samme 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.

Noter

Renterisici:

Selskabet finansierer som hovedregel de igangværende projekter dels med kortfristet, variabelt forrentede bankfinansiering, dels med forward funding der oftest er baseret på en fast rente. Øvrige rentebærende gæld i selskabet er enten fast eller variabelt forrentet. Nettotilgodehavende hos tilknyttede virksomheder er fastforrentet

Ledelsen vurderer løbende i henhold til koncernens politik, hvorvidt en andel af udlånet skal sikres med finansielle instrumenter. Der har ikke i regnskabsåret 2015/16 eller sammenligningsåret været afledte finansielle instrumenter til afdækning af renterisici.

Likviditetsrisici:

Det er selskabets målsætning løbende at sikre det for selskabet mest optimale likviditetsberedskab for at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditetstrækket. Selskabets lividitetsberedskab kan søges optimeret ved låneoptagelse eller indgåelse af aftale om forward funding vedrørende igangværende projekter.

Kreditrisici:

I forbindelse med salg af selskabets udviklingsprojekter overgår ejendomsretten først til investor på betalingstidspunktet. Selskabets salg af projekter genererer således ikke egentlige kreditrisici. Hvert tilgodehavende vurderes individuelt og eventuelle nedskrivninger foretages.

Renterisici og revurderings- eller forfaldstidspunkter vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser:

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	> 5år	I alt
Tilgodehavender hos associerede virksomheder (effektiv rente 0%)		2.500.000	0	2.500.000
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser (effektiv rente 0%)	592.450	0	0	592.450
Indestående hos kreditinstitutter (effektiv rente 0%)	5.061.740	0	0	5.061.740
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	1.594.065	0	0	1.594.065
Tilgodeh. hos tilknyt. virksomh. (effektiv rente 6%)	7.661.834	0	0	7.661.834
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6%)	-2.374.159	0	0	-2.374.159
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-7.338.694	0	0	-7.338.694
Anden gæld (effektiv rente 0%)	-1.898.997	0	0	-1.898.997
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 3,9-4,5%)	-154.478.853	0	0	-154.478.853
I alt pr. 31. januar 2016	-151.180.614	2.500.000	0	-148.680.614

Noter

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	> 5 år	I alt
Tilgodehavende hos associerede virksomheder (effektiv rente 0%)	2.794.515	2.593.750	0	5.388.265
Tilgodehavende fra salg af varer og tjenesteydelser (effektiv rente 0%)	55.506.062	0	0	55.506.062
Indestående hos kreditinstitutter (effektiv rente 0-0,5%)	17.192.089	0	0	17.192.089
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	2.637.121	0	0	2.637.121
Tilgodeh. hos tilknyt. virksomh.(effektiv rente 6%)	38.779.519	0	0	38.779.519
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6%)	-65.299.379	0	0	-65.299.379
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-14.635.544	0	0	-14.635.544
Anden gæld (effektiv rente 0%)	-2.504.036	0	0	-2.504.036
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 4-5,35%)	-127.970.382	0	-25.305.000	-153.275.382
I alt pr. 31. januar 2015	-93.500.035	2.593.750	-25.305.000	-116.211.285

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 1,5 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 1,0 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

I forbindelse med salg af selskabets udviklingsprojekter overgår ejendomsretten først til investor på betalingsstidspunktet. Selskabets salg af projekter genererer således ikke egentlige kreditrisici. Hvert enkelt tilgodehavende vurderes individuelt og eventuelle nedskrivninger foretages.

Den maksimale kreditrisiko knyttet til både tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder, andre tilgodehavender og indeståender på deponerings- og sikringskonti svarer til den regnskabsmæssige værdi heraf.

Der er udover nedskrivninger på tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, jf. note 10 foretaget nedskrivninger af finansielle aktiver med DKK 0 (2014/15: t.DKK 0).

Misligholdelse af låneaftaler

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