

TKD Projekt A/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 18260476

Årsrapport for 2016/17

24. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28-06-2017

PER LARSEN
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning.....	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer.....	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse.....	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter.....	18

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	TKD Projekt A/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
Telefon	88 96 10 10
CVR-nr.	18260476
Regnskabsår	01-02-2016 - 31-01-2017
Bestyrelse	Frede Clausen, Formand Robert Andersen Vivi Sørensen
Direktion	Robert Andersen, Direktør
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 24. 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 drift og udvikling af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i regnskabsåret foretaget implementering af den ændrede IAS 27, hvorefter kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og joint ventures indregnes og måles efter den indre værdis metode. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed. Effekten af implementeringen fremgår af note 1.

Årets resultat efter skat for regnskabsåret 01-02-2016 - 31-01-2017 udgør DKK 6.508.884 mod DKK 4.930.429 året før. Årets resultat foreslås overført til næste år.

Årets nettoomsætning er steget fra DKK 39.777.213 i 2015/16 til DKK 88.652.473 i 2016/17, idet omfanget af afleverede projekter har været større i indeværende regnskabsår end i 2015/16.

I årets resultat indgår indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder samt joint ventures med DKK 1.630.198 mod DKK 4.899.559 året før.

Den samlede balance udgør pr. 31. januar 2017 DKK 377.049.947 mod DKK 402.297.732 året før. Egenkapitalen udgør DKK 234.133.681 mod DKK 227.624.797 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 01-02-2016 - 31-01-2017 for TKD Projekt 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 26-06-2017

Direktion

Robert Andersen
Direktør

Bestyrelse

Frede Clausen
Formand

Robert Andersen

Vivi Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i TKD Projekt A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TKD Projekt 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 26-06-2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor

Peter Aslak Storgaard
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for TKD Projekt A/S for 2016/17 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

Der er med virkning fra 1. februar 2016 implementeret en række nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag, herunder den ændrede IAS 27. Implementeringen af den ændrede IAS 27 har medført ændringer i anvendt regnskabspraksis og har påvirket indregning og måling. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed. Effekten af implementeringen fremgår af note 1.

Udover denne ændring har implementeringen af nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag ikke givet anledning til ændringer i anvendt regnskabspraksis. Anvendt regnskabspraksis er 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 %
Domus Vista ApS, Aalborg	100 %

Selskabet har herudover følgende associerede virksomheder/joint ventures:

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder samt joint ventures

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder samt 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 og associerede virksomheder samt joint ventures.

Kapitalandele 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 iøvrigt forventer tab som følge af denne forpligtelse.

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.

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 nominel 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	2016/17	2015/16
Nettoomsætning	2	88.652.473	39.777.213
Eksterne direkte projektomkostninger	3	<u>-77.636.658</u>	<u>-32.536.107</u>
Bruttoresultat		11.015.815	7.241.106
Andre eksterne omkostninger	4	<u>-344.888</u>	<u>-394.246</u>
Resultat af primær drift		10.670.927	6.846.860
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, joint ventures og associerede virksomheder	5, 6, 7	1.630.198	4.899.559
Finansielle indtægter	8	11.883.177	9.412.098
Finansielle omkostninger	9	<u>-15.878.264</u>	<u>-15.701.303</u>
Resultat før skat		8.306.038	5.457.214
Skat af årets resultat	10	<u>-1.797.154</u>	<u>-526.785</u>
Årets resultat		6.508.884	4.930.429
Totalindkomstopgørelse			
Årets resultat		<u>6.508.884</u>	<u>4.930.429</u>
Årets totalindkomst		6.508.884	4.930.429

TKD Projekt A/S

Balance 31. januar 2017

	Note	31. januar 2017 kr.	31. januar 2016 kr.	31. januar 2015 kr.
Aktiver				
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	178.811.491	180.249.317	141.859.266
Kapitalandele i joint ventures	6	341.754	894.793	2.923.874
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	3.531.646	2.860.583	1.775.807
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.500.000	2.500.000	2.593.750
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.990.196	0	0
Andre langfristede aktiver		190.175.087	186.504.693	149.152.697
Langfristede aktiver i alt		190.175.087	186.504.693	149.152.697
Igangværende og færdige projekter		133.285.695	200.882.950	203.513.119
Igangværende og færdige projekter	11	133.285.695	200.882.950	203.513.119
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12	1.125.000	592.450	58.143.183
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		44.114.836	7.661.834	38.779.519
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	0	2.794.515
Andre tilgodehavender		6.536.829	1.594.065	0
Tilgodehavender		51.776.665	9.848.349	99.717.217
Indestående på deponerings- og sikringskonti		1.812.500	5.061.740	17.192.089
Kortfristede aktiver i alt		186.874.860	215.793.039	320.422.425
Aktiver		377.049.947	402.297.732	469.575.122

Balance 31. januar 2017

	Note	31. januar 2017 kr.	31. januar 2016 kr.	31. januar 2015 kr.
Passiver				
Virksomhedskapital	13	50.085.000	50.085.000	50.085.000
Overført resultat		184.048.681	177.539.797	172.609.368
Egenkapital		234.133.681	227.624.797	222.694.368
Hensættelser til udskudt skat	14	7.678.091	8.384.223	7.739.056
Andre hensatte forpligtelser	15	0	0	18.735
Langfristede forpligtelser		7.678.091	8.384.223	7.757.791
Andre hensatte forpligtelser	15	4.831	198.009	38.887
Gæld til kreditinstitutter	16	129.767.501	154.478.853	153.275.382
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.571.246	7.338.694	14.635.544
Gæld til tilknyttede virksomheder		630.579	2.374.159	65.299.379
Selskabsskat		2.503.286	0	3.369.735
Anden gæld	17	760.732	1.898.997	2.504.036
Kortfristede forpligtelser		135.238.175	166.288.712	239.122.963
Forpligtelser i alt		142.916.266	174.672.935	246.880.754
Passiver		377.049.947	402.297.732	469.575.122
Effekt af ændret IAS 27	1			
Nærtstående parter	17			
Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	18			
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	19			
Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	20			
Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	21			
Finansielle risici og finansielle instrumenter	22			

Egenkapitalopgørelse 31. januar 2017**Beløb i DKK**

	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2015	50.085.000	172.609.368	222.694.368
Årets resultat	0	4.930.429	4.930.429
Årets anden totalindkomst	0	0	0
Årets totalindkomst	0	4.930.429	4.930.429
Egenkapital pr. 31. januar 2016	50.085.000	177.539.797	227.624.797
Årets resultat	0	6.508.884	6.508.884
Årets anden totalindkomst	0	0	0
Årets totalindkomst	0	6.508.884	6.508.884
Egenkapital pr. 31. januar 2017	50.085.000	184.048.681	234.133.681

Udbytte

Der foreslås et udbytte på DKK 0 for regnskabsåret 2016/17 (2015/16: DKK 0).

Pengestrømsopgørelse

Beløb i DKK

	2016/17	2015/16
Resultat af primær drift	10.670.927	6.846.860
Regulering for ikke-kontante poster:		
Hensatte forpligtelser	-193.178	140.387
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	67.597.255	2.630.169
Ændringer i tilgodeh. hos tilknyttede og associerede virksomheder	-36.453.002	33.912.200
Ændringer i tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	-5.522.746	54.913.612
Ændringer i andre tilgodehavender	-1.942.764	1.043.056
Ændringer i gæld hos tilknyttede virksomheder	-1.743.580	-62.925.220
Ændringer i deponerings- og sikringskonti	3.249.240	12.130.349
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-6.905.713	-7.901.889
Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat	28.756.439	40.789.524
Modtagne renter m.v.	11.883.177	9.412.098
Betalte renter m.v.	-15.878.264	-15.701.303
Betalt selskabsskat	0	-3.251.353
Pengestrøm fra driftsaktivitet	24.761.352	31.248.966
Salg af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	9.450.750
Investeringer i tilknyttede virksomheder	-50.000	-41.996.938
Ændringer i tilgodehavender associerede virksomheder	0	93.750
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-50.000	-32.452.438
Optagelse af kortfristet finansiering	13.179.455	54.951.900
Nedbringelse af kortfristet finansiering	-37.890.807	-53.748.428
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-24.711.352	1.203.472
Årets pengestrøm	0	0
Likvider, primo	0	0
Likvider, ultimo	0	0

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

Ledelsen i TKD Projekt A/S har valgt med virkning fra 1. februar 2016 at implementert den ændrede IAS 27, Separate årsregnskaber, hvorefter kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder samt joint ventures indregnes og måles efter den indre værdis metode.

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

Ændringen har indvirkning på poster i resultatopgørelsen, aktiver og passiver.

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

Effekten på sammenligningstal for 2015/16 og åbningsbalancen pr. 1. februar 2015 fremgår nedenfor.

Totalindkomstopgørelse 1. februar 2015 til 31. januar 2016

t.DKK	Efter hidtidig regnskabspraksis	Effekt af ændret IAS	Efter ny regnskabspraksis
Nettoomsætning	39.777.213	0	39.777.213
Bruttoresultat	7.241.106	0	7.241.106
Andre eksterne omkostninger	394.246	0	394.246
Resultat af primær drift	6.846.860	0	6.846.860
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.722.675	-2.823.116	4.899.559
Finansielle indtægter	9.412.098	0	9.412.098
Finansielle omkostninger	-15.701.303	0	-15.701.303
Resultat før skat	8.280.330	-2.823.116	5.457.214
Skat af årets resultat	-526.785	0	-526.785
Årets resultat	7.753.545	-2.823.116	4.930.429
Årets totalindkomst	7.753.545	-2.823.116	4.930.429

Praksisændringen har ingen effekt på selskabets pengestrømsopgørelse.

Balance pr. 1. februar 2015

t.DKK	Efter hidtidig regnskabspraksis	Effekt af ændret IAS	Efter ny regnskabspraksis
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	142.211.383	-352.117	141.859.266
Kapitalandele i joint ventures	2.228.075	695.799	2.923.874
Kapitalandele i associerede virksomheder	25.000	1.750.807	1.775.807
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.593.750	0	2.593.750
Langfristede aktiver	147.058.208	2.094.489	149.152.697
Igangværende og færdige projekter	203.513.119	0	203.513.119
Tilgodehavender	58.143.183	0	58.143.183
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	38.779.519	0	38.779.519
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.794.515	0	2.794.515
Indestående på deponerings- og sikringskonti	17.192.089	0	17.192.089
Kortfristede aktiver	320.422.425	0	320.422.425
Aktiver	467.480.633	2.094.489	469.575.122
Passiver			
Aktiekapital	50.085.000	0	50.085.000
Overført resultat	170.514.879	2.094.489	172.609.368
Egenkapital	220.599.879	2.094.489	222.694.368
Hensættelser til udskudt skat	7.739.056	0	7.739.056
Andre hensatte forpligtelser	18.735	0	18.735
Langfristede forpligtelser	7.757.791	0	7.757.791
Andre hensatte forpligtelser	38.887	0	38.887
Gæld til tilknyttede virksomheder	65.299.379	0	65.299.379
Øvrige kortfristede forpligtelser	173.784.697	0	173.784.697
Kortfristede forpligtelser i alt	239.122.963	0	239.122.963
Forpligtelser	246.880.754	0	246.880.754
Passiver	467.480.633	2.094.489	469.575.122

Note 1. Effekt af ændret IAS 27, indregning og måling af kapitalandele efter den indre værdis metode, fortsat**Balance pr. 31. januar 2016**

t.DKK	Efter hidtidig regnskabspraksis	Effekt af ændret IAS 27	Efter ny regnskabspraksis
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	184.208.320	-3.959.003	180.249.317
Kapitalandele i joint ventures	500.000	394.793	894.793
Kapitalandele i associerede virksomheder	25.000	2.835.583	2.860.583
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.500.000	0	2.500.000
Langfristede aktiver	187.233.320	-728.627	186.504.693
Igangværende og færdige projekter	200.882.950	0	200.882.950
Tilgodehavender	2.186.515	0	2.186.515
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.661.834	0	7.661.834
Indestående på deponerings- og sikringskonti	5.061.740	0	5.061.740
Kortfristede aktiver	215.793.039	0	215.793.039
Aktiver	403.026.359	-728.627	402.297.732
Passiver			
Aktiekapital	50.085.000	0	50.085.000
Overført resultat	178.268.424	-728.627	177.539.797
Egenkapital	228.353.424	-728.627	227.624.797
Hensættelser til udskudt skat	8.384.223	0	8.384.223
Langfristede forpligtelser	8.384.223	0	8.384.223
Andre hensatte forpligtelser	198.009	0	198.009
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.374.159	0	2.374.159
Øvrige kortfristede forpligtelser	163.716.544	0	163.716.544
Kortfristede forpligtelser i alt	166.288.712	0	166.288.712
Forpligtelser	174.672.935	0	174.672.935
Passiver	403.026.359	-728.627	402.297.732

Noter

2. Nettoomsætning

	2016/17	2015/16
Salg af projekter og ejendomme	81.161.856	33.639.917
Lejeindtægter	6.590.617	6.137.296
Salg af tjenesteydelser	900.000	0
Nettoomsætning i alt	88.652.473	39.777.213

3. Eksterne direkte projektkostninger

Projektkostninger	72.636.658	32.536.107
Nedskrivning af igangværende og færdige projekter	5.000.000	0
Eksterne direkte projektkostninger i alt	77.636.658	32.536.107

4. Andre eksterne omkostninger

Administrationsomkostninger	368.888	370.246
Regulering til tab på fordringer	-24.000	24.000
Andre eksterne omkostninger i alt	344.888	394.246

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 1. februar	254.208.320	212.211.383
Tilgang i året	50.000	41.996.937
Kostpris pr. 31. januar	254.258.320	254.208.320

Værdiregulering pr. 1. februar	-73.959.003	-70.352.117
Årets resultat	-1.487.826	-3.606.886
Værdiregulering pr. 31. januar	-75.446.829	-73.959.003

Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	178.811.491	180.249.317
---	--------------------	--------------------

I Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indgår:

Årets resultat, jfr. ovenfor	-1.487.826	-3.606.886
Købesumsregulering vedr. kapitalandele solgt i tidligere år	3.000.000	0
	1.512.174	-3.606.886

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles 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

6. Kapitalandele i joint ventures

	2016/17	2015/16
Kostpris pr. 1. februar	1.250.000	2.978.075
Årets afgang	0	-1.728.075
Kostpris pr. 31. januar	1.250.000	1.250.000
Værdiregulering pr. 1. februar	-355.207	-54.201
Årets resultat	-553.039	-301.006
Værdiregulering pr. 31. januar	-908.246	-355.207
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	341.754	894.793

Kapitalandele i joint ventures måles efter den indre værdis metode og svarer til de enkelte joint ventures regnskabsmæssige værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, med tillæg af goodwill og fradrag for interne fortjenester og tab m.v.

7. Kapitalandele i associerede virksomheder

	31. januar 2017	31. januar 2016
Kostpris pr. 1. februar	25.000	25.000
Kostpris ultimo	25.000	25.000
Værdireguleringer pr. 1. februar	2.835.583	1.750.807
Årets resultat	671.063	1.084.776
Værdireguleringer pr. 31. januar	3.506.646	2.835.583
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	3.531.646	2.860.583

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode og svarer til de enkelte associerede virksomheds regnskabsmæssige værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, med tillæg af goodwill og fradrag for interne fortjenester og tab m.v.

8. Finansielle indtægter

	2016/17	2015/16
Renter, likvider m.v.	45.000	654
Renteindtægter fra associerede virksomheder	125.057	135.702
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	11.711.071	9.275.736
Øvrige renteindtægter	2.049	6
Finansielle indtægter på udlån og tilgodehavender	11.883.177	9.412.098

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

Noter

9. Finansielle omkostninger

	2016/17	2015/16
Renteomkostninger kreditinstitutter	5.444.234	5.525.763
Kursnedskrivning pantebrev	880.623	0
Finansieringsomkostninger overført til projektbeholdning	-278.193	-894.972
Øvrige finansieringsomkostninger	55.419	1.981.544
Låneomkostninger	153.480	0
Renter til tilknyttede virksomheder	9.622.701	9.088.968
Finansielle omkostninger i alt	15.878.264	15.701.303

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 3,5-6 % (2015/16: 4-6 %).

10. Skat af årets resultat

	2016/17	2015/16
Aktuel selskabsskat	-2.503.286	0
Ændring i udskudt skat	706.132	-645.167
Regulering vedr. aktuel skat tidligere år	0	118.382
Skat af årets resultat	-1.797.154	-526.785

Skat af årets resultat kan forklares således:

	2016/17	2015/16
Beregnet dansk skat af ordinært resultat før skat	-1.827.329	-1.945.878
Regulering vedr. tidligere regnskabsår	0	118.382
Ikke-skattepligtige indtægter/udgifter	-301.356	20.755
Andet	331.531	708.304
Ændring af skattesats	0	571.652
Skat af årets resultat	-1.797.154	-526.785

Effektiv skatteprocent	22	6
------------------------	----	---

Udskudte skatteforpligtelser pr. 1. februar	8.384.223	7.739.056
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	-706.132	645.167
Udskudte skatteforpligtelser pr. 31. januar	7.678.091	8.384.223

11. Igangværende og færdige projekter

	31. januar 2017	31. januar 2016
Igangværende og færdige projekter excl. renter m.v.	133.367.204	195.329.230
Aktiverede renter m.v.	4.918.491	5.553.720
Nedskrivninger	-5.000.000	0
Igangværende og færdige projekter i alt	133.285.695	200.882.950

Noter

12. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	1.125.000	592.450
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser i alt	1.125.000	592.450
Nedskrivninger pr. 1. februar	24.000	755.325
Regulering til primo	-24.000	-755.325
Tilgang i året	0	24.000
Nedskrivninger pr. 31. januar	0	24.000

Eventuel nedskrivning foretages til nettorealisationseværdi, 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 nettorealisationseværdi baseret på en individuel vurdering udgør DKK 0. Pr. 31. januar 2016 udgjorde den tilsvarende værdi t. DKK 6. 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.

13. 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.

	31. januar 2017	31. januar 2016
Saldo primo	50.085.000	50.085.000
Årets tilgang	0	0
Saldo ultimo	50.085.000	50.085.000

14. Hensættelse til udskudt skat

	31. januar 2017	31. januar 2016
Udskudte skatteforpligtelser pr. 1. februar	8.384.223	7.739.056
Årets tilgang	0	645.167
Årets afgang	-706.132	0
Udskudte skatteforpligtelser pr. 31. januar	7.678.091	8.384.223
Udskudte skatteforpligtelser vedrører:		
Kortfristede aktiver	7.678.091	8.933.541
Værdi af skattemæssige underskud	0	-549.318
Udskudte skatteforpligtelser i alt	7.678.091	8.384.223

Årets ændring i udskudte skatteforpligtelser er indregnet i resultatopgørelsen.

Noter

15. Andre hensatte forpligtelser

Lejegarantier på solgte ejendomme pr. 1. februar	198.009	57.622
Anvendt i året	-193.178	-155.040
Tilbageførte lejegarantier	0	-18.735
Hensat for året	0	314.162
Lejegarantier for solgte ejendomme pr. 31. januar	4.831	198.009

Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:

0 - 1 år	4.831	198.009
Hensatte forpligtelser pr. 31. januar	4.831	198.009

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

16. Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:

	31. januar 2017	31. januar 2016
Kortfristede gældsforpligtelser	129.767.501	154.478.853
Gæld til kreditinstitutter i alt	129.767.501	154.478.853

Dagsværdi	129.767.501	154.478.853
Nominel værdi	129.767.501	154.478.853

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

Bank DKK - udløb 2017, variabel rente, 3,25-4,25% (2015/16: 3,5-4,25%)	129.767.501	154.478.853
Gæld til kreditinstitutter i alt	129.767.501	154.478.853

Gælden til kreditinstitutter har forfald i 2017. Alle lån er efter regnskabsårets udløb forlænget frem til 30. april 2018. Gælden har variabel rente, og den effektive rente på statusdagen er mellem 3,5 og 3,75 %.

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

17. 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)

Domus Vista ApS (dattervirksomhed, 100%-ejet)

Associerede virksomheder:

Trøjborgvej ApS (associeret virksomhed, 20%-ejet)

Noter

Joint ventures:

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

Bestyrelse og direktion:

Robert Andersen (direktør/bestyrelsesmedlem)

Frede Clausen (bestyrelsesmedlem)

Vivi Sørensen (bestyrelsesmedlem)

Transaktioner med nærtstående parter:	31. januar 2017	31. januar 2016
Administrationsomkostninger og styringshonorarer, moderselskab	-4.849.293	-5.089.741
Overdragelse projektbeholdning til koncernselskab	6.590.987	12.955.283
Renteindtægter til moderselskab, netto	1.251.784	0
Tilgodehavender hos moderselskab (saldo)	19.188.922	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	854.469	1.363.990
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder (saldo)	24.925.914	7.661.834
Renteindtægter associerede virksomheder	125.057	135.702
Tilgodehavender hos associerede virksomheder (saldo)	2.500.000	2.500.000
Gæld til moderselskab (saldo)	0	-1.616.662
Gæld til tilknyttede virksomheder (saldo)	-630.579	-757.497
Renteudgifter til moderselskab, netto	0	-1.156.662
Renteudgift til tilknyttede virksomheder	-17.883	-27.819
Kapitalforhøjelse i tilknyttede virksomheder	0	42.000.000

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.

18. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Mange regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men kun skønnes. Sådanne skøn omfatter vurderinger på baggrund af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for 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 tilknyttede og associerede virksomheder samt joint ventures:

En væsentlig del af igangværende og færdige projekter i tilknyttede virksomheder er nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi. Vurdering af nedskrivningsbehov på kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder samt joint ventures 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 investorernes 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 2017 DKK 178.811.491,

Noter

kapitalandele i associerede virksomheder DKK 3.531.646 og kapitalandele i joint ventures DKK 341.754.

Indregning af omsætning:

Indtægtskriteriet for solgte projekter er salgsmetoden, jfr. IAS 18, Indtægter.

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 2017 DKK 56.766.861.

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. Der er i regnskabsåret 2016/17 foretaget nedskrivninger af grunde med DKK 5,0 mio. Den regnskabsmæssige værdi af igangværende og færdige projekter udgør pr. 31. januar 2017 DKK 133.285.695.

19. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

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

20. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 26. juni 2017 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 28. juni 2017.

21. Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser:	31. januar 2017	31. januar 2016
Øvrige kautioner og garantiforpligtelser	29.265.926	29.536.331
Regnskabsm. værdi af projektbehold. stillet til sikkerhed for kreditinstitut.	117.001.920	184.769.155
Regnskabsm. værdi øvrige aktiver stillet til sikkerhed for kreditinstitut. m.v.	180.256.719	185.016.901
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 entreprisum udgør t.DKK 0 mod t.DKK 5.720 pr. 31. januar 2016.

Der er ydet sædvanlige arbejdsgarantier vedrørende udførte byggearbejder. Garantierne er ydet via kautionforsikringselskab. 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.

Noter

22. Finansielle risici og finansielle instrumenter

	31. januar 2017	31. januar 2016
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder - kort	44.114.836	7.661.834
Tilgodehavende associerede virksomheder	2.500.000	2.500.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	4.990.196	0
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	1.125.000	592.450
Andre tilgodehavender	6.536.829	1.594.065
Indestående på deponerings- og sikringskonti	1.812.500	5.061.740
Udlån og tilgodehavender	61.079.361	17.410.089
Kreditinstitutter	129.767.501	154.478.853
Leverandørgæld	1.571.246	7.338.694
Gæld til tilknyttede virksomheder	630.579	2.374.159
Anden gæld	760.732	1.898.997
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	132.730.058	166.090.703

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:

Selskabet har primært transaktioner i DKK. Selskabets eventuelle 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 2016/17 eller sammenligningsåret været indgået terminskontrakter.

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 2016/17 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.

Noter

22. Finansielle risici og finansielle instrumenter (forsat)

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

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	> 5 år	I alt
Tilgodehavender hos associerede virksomheder (effektiv rente 0%)	0	2.500.000	0	2.500.000
Andre værdipapirer og kapitalandel (effektiv rente 3%)	600.000	4.390.196	0	4.990.196
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser (effektiv rente 0%)	1.125.000	0	0	1.125.000
Indestående hos kreditinstitutter (effektiv rente 0-0,5%)	1.812.500	0	0	1.812.500
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	6.536.829	0	0	6.536.829
Tilgodeh. hos tilknyt. virksomh. (effektiv rente 6%)	44.114.836	0	0	44.114.836
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-1.571.246	0	0	-1.571.246
Anden gæld (effektiv rente 0%)	-760.732	0	0	-760.732
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 4-5,35%)	-129.767.501	0	0	-129.767.501
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6%)	-630.579	0	0	-630.579
I alt pr. 31. januar 2017	-78.540.893	6.890.196	0	-71.650.697

Noter

22. Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	> 5 år	I alt
Tilgodehavende hos associerede virksomheder (effektiv rente 0%)		2.500.000	0	2.500.000
Tilgodehavende fra salg af varer og tjenesteydelser (effektiv rente 0%)	592.450	0	0	592.450
Indestående hos kreditinstitutter (effektiv rente 0-0,5%)	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 4-5,35%)	-154.478.853	0	0	-154.478.853
I alt pr. 31. januar 2016	-151.180.614	2.500.000	0	-148.680.614

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 1,0 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 1,5 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 betalingstidspunktet. 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 (2015/16: t.DKK 0).

Misligholdelse af låneaftaler

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