

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 30695089

Årsrapport for 2016/17

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12-06-2017

Per Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning.....	4
Ledelsespåtegning	6
Den uafhængige revisors erklæring.....	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse.....	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter.....	17

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
CVR-nr.	30695089
Regnskabsår	01-02-2016 - 31-01-2017
Bestyrelse	Frede Clausen, Formand Robert Andersen Vivi Sørensen
Direktion	Robert Andersen
Aktionærforhold	Selskabet er ejet af følgende: TKD Projekt A/S, CVR-nr. 18 26 04 76, 100 % aktionær
Hjemsted	Aalborg Kommune
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556

Ledelsesberetning

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter aflægger hermed sin 10. årsrapport. Årsregnskabet indgår i koncernregnskabet for TK Development A/S, Vestre Havnepromenade 7, 9000 Aalborg, Danmark (CVR-nr. 24 25 67 82), som har udarbejdet og offentliggjort koncernregnskab i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS). Koncernregnskabet kan rekvireres på foranstående adresse eller hentes på selskabets hjemmeside www.tk-development.dk.

Selskabet er en 100 % ejet dattervirksomhed af TKD Projekt A/S (CVR-nr. 18 26 04 76), der indirekte er en 100 % ejet dattervirksomhed af TK Development A/S.

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i drift og modning af selskabets shoppingcenter Sillebroen i Frederikssund med henblik på videresalg til investor.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for regnskabsåret 01-02-2016 - 31-01-2017 udgør DKK -1.506.962 mod DKK -3.636.044 året før. Forbedringen i resultatet i forhold til sidste år er en kombination af en bedre drift af centret og lavere finansieringsudgifter.

Årets resultat foreslås fremført til næste år.

Den samlede balance udgør pr. 31. januar 2017 DKK 730.182.801 mod DKK 711.759.454 året før. Egenkapitalen udgør DKK 178.444.218 mod DKK 179.955.161 året før.

Sillebroen åbnede i marts 2010. Indkørings- og modningsfasen har taget længere tid end forventet, og der er igennem årene arbejdet med at øge udlejningsgraden i centret, optimere lejersammensætningen og derved øge centerets tiltrækningskraft.

Kundetilstrømningen udgjorde i 2016 indeks 106 i forhold til 2015, og omsætningen i centret udgjorde indeks 98, ligeledes i forhold til 2015. Som et vigtigt tiltag til at øge kundetilstrømningen og styrke omsætningen i centret, blev der indgået aftale med Nordisk Film Biografer om etablering af en ca. 1.400 kvm. biograf i Sillebroen. Biografen åbnede i august 2016 og har haft en positiv effekt for Sillebroen. Biografåbningen er således et vigtigt led i den fortsatte oprimering af lejrersammensætningen i centret. Samlet set er der i 2016 sket en væsentlig forbedring af lejrersammensætningen i centret på trods af, at Fona er lukket. Udover at Nordisk Film Biografer er åbnet, har bl.a. Imerco, Søstrene Grene og Normal også åbnet butik i centret.

Efter regnskabsåret udløb har Fakta lukket sin butik i centret. I maj 2017 er der indgået aftale med Fitness.dk om etablering af et fitness-koncept i centret. Ombygningen til fitness.dk vil blive påbegyndt snarest med henblik på åbning i september 2017. Det er ledelsens vurdering, at et fitness-koncept vil medvirke til at øge centerets tiltrækningskraft og i endnu højere grad gøre Sillebroen til en naturlig og daglig destination for forbrugerne i området.

Selskabet kan blive afhængig af, at aktionæren stiller finansiering til rådighed for det kommende år. Aktionæren har tilkendegivet at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed til gennemførelse af det kommende års planlagte aktiviteter.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Selskabets forventede udvikling

Det er ledelsens vurdering at der i løbet af de kommende 1-2 år vil kunne skabes en positiv indtjening i selskabet.

Ledelsesberetning

Værdiansættelsen af selskabets projektbeholdning er foretaget ud fra en konkret vurdering af projektet, herunder forventninger til fremtiden. I værdiansættelsen indgår bl.a. en forventning om en fortsat stigning i nettolejeindtægterne på ejendommen baseret på ledelsens forventninger til en fremtidig forbedret udlejningssituation og forventninger til investorernes afkastkrav. Såfremt det faktiske udviklingsforløb afviger fra det forventede, kan det medføre behov for justeringer af de i tidligere år indregnede nedskrivninger af ejendommen.

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-02-2016 - 31-01-2017 for Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter.

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 30-05-2017

Direktion

Robert Andersen

Bestyrelse

Frede Clausen
Formand

Robert Andersen

Vivi Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter 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 erklæring

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.

København, den 30-05-2017

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 Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter 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. Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter 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

Implementeringen af nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag som er trådt i kraft i 2016/17 har ikke givet anledning til ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og i øvrigt beskrevet nedenfor.

Standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

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

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.

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.

Eksterne direkte projektkostninger

Denne post indeholder alle omkostninger vedrørende projekter der afholdes for at opnå årets omsætning og omfatter primært omkostninger relateret til drift af selskabets shoppingcenter.

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.

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

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

Skat

Selskabet er som kommanditaktieselskab ikke selvstændig skattepligtig, idet skattepligten påhviler aktionærerne.

Balancen

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 omfatter tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser samt andre tilgodehavender og er kategoriseret som udlån og tilgodehavender, der er finansielle aktiver med faste eller bestemmelige betalinger, som ikke er noteret på et aktivt marked og som ikke er afledte finansielle instrumenter.

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

Egenkapital

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Finansielle gældsforpligtelser

Kortfristede, finansielle gældsforpligtelser måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatet som en renteomkostning over låneperioden.

Finansielle forpligtelser omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld, gæld til tilknyttede virksomheder samt

Anvendt regnskabspraksis

anden gæld og er kategoriseret som finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris.

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

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 og finansielle omkostninger.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse 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 kort- og langfristet finansiering samt udbetaling af udbytte.

Likvide beholdninger omfatter frie likvider.

Resultatopgørelse

	Note	2016/17	2015/16
Nettoomsætning	1	32.231.846	31.796.406
Eksterne direkte projektkomkostninger	2	-6.973.197	-7.656.698
Bruttoresultat		25.258.649	24.139.708
Andre eksterne omkostninger	3	-640.737	-638.981
Resultat af primær drift		24.617.912	23.500.727
Finansielle indtægter	4	0	4
Finansielle omkostninger	5	-26.124.874	-27.136.775
Resultat før skat		-1.506.962	-3.636.044
Årets resultat		-1.506.962	-3.636.044
Totalindkomstopgørelse			
Årets resultat		-1.506.962	-3.636.044
Årets totalindkomst		-1.506.962	-3.636.044

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Balance 31. januar 2017

	Note	31. januar 2017	31. januar 2016
Aktiver			
Igangværende og færdige projekter		715.972.668	704.702.735
Igangværende og færdige projekter	6	715.972.668	704.702.735
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7	1.840.128	1.530.243
Andre tilgodehavender		1.457.341	1.103.184
Periodeafgrænsningsposter		10.912.664	4.423.292
Tilgodehavender		14.210.133	7.056.719
Kortfristede aktiver i alt		730.182.801	711.759.454
Aktiver		730.182.801	711.759.454

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Balance 31. januar 2017

	Note	31. januar 2017	31. januar 2016
Passiver			
Virksomhedskapital	8	40.000.000	40.000.000
Overført resultat		138.444.218	139.955.161
Egenkapital		178.444.218	179.955.161
Gæld til kreditinstitutter	9	504.781.880	506.175.685
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.828.290	5.529.260
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.190.565	7.661.834
Anden gæld		9.312.356	8.876.929
Periodeafgrænsningsposter		11.625.492	3.560.585
Kortfristede forpligtelser		551.738.583	531.804.293
Forpligtelser i alt		551.738.583	531.804.293
Passiver		730.182.801	711.759.454
Nærtstående parter	10		
Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	11		
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	12		
Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	13		
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	14		
Finansielle risici og finansielle instrumenter	15		

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Egenkapitalopgørelse pr. 31. januar 2017

Beløb i DKK

	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2015	1.020.000	140.586.986	141.606.986
Kapitalindskud	30.000	0	30.000
Overkurs ved kapitalforhøjelse	0	41.970.000	41.970.000
Kapitalforhøjelse ved fondsemmission	38.950.000	-38.950.000	0
Omkostninger ved kapitalforhøjelse	0	-15.781	-15.781
Årets resultat	0	-3.636.044	-3.636.044
Årets anden totalindkomst	0	0	0
Årets totalindkomst	0	-3.636.044	-3.636.044
Egenkapital pr. 31. januar 2016	40.000.000	139.955.161	179.955.161
Omkostninger ved kapitalforhøjelse	0	-3.981	-3.981
Årets resultat	0	-1.506.962	-1.506.962
Årets anden totalindkomst	0	0	0
Årets totalindkomst	0	-1.506.962	-1.506.962
Egenkapital pr. 31. januar 2017	40.000.000	138.444.218	178.444.218

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	24.617.912	23.500.727
Ændringer i investeringer i projekter, m.v.	-11.269.933	-28.323.055
Ændringer i tilgodehavender, m.v.	846.586	1.346.989
Ændringer i deponerings- og sikringskonti	0	5.833.047
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-3.200.636	2.176.546
Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat	10.993.929	4.534.254
Betalte renter m.v.	-26.124.874	-27.136.775
Modtagne renter m.v.	0	4
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-15.130.945	-22.602.517
Nedbringelse af kortfristet finansiering	-5.000.000	-494.450.000
Optagelse af kortfristet finansiering	3.606.195	506.175.685
Optagelse af lån tilknyttede virksomheder	16.528.731	-31.126.467
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	0	42.000.000
Omkostninger ved kapitalforhøjelse	-3.981	-15.781
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	15.130.945	22.583.437
Årets pengestrøm	0	-19.080
Likvider, primo	0	19.080
Likvider, ultimo	0	0

Noter

1. Nettoomsætning

	2016/17	2015/16
Lejeindtægter	32.231.846	31.796.406
Nettoomsætning i alt	32.231.846	31.796.406

2. Eksterne direkte projektkostninger

	2016/17	2015/16
Driftsomkostninger ved udlejning	6.973.197	7.656.698
Eksterne direkte projektkostninger i alt	6.973.197	7.656.698

3. Andre eksterne omkostninger

	2016/17	2015/16
Administrationsomkostninger	640.737	638.981
Andre eksterne omkostninger i alt	640.737	638.981

4. Finansielle indtægter

	2016/17	2015/16
Renter likvider m.v.	0	4
Finansielle indtægter på udlån og tilgodehavender	0	4
Finansielle indtægter i alt	0	4

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

5. Finansielle omkostninger

	2016/17	2015/16
Renteomkostninger, kreditinstitutter	25.284.223	25.003.871
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	840.533	1.374.018
Låneomkostninger og gebyrer	101	758.824
Øvrige finansieringsomkostninger	17	62
Finansielle omkostninger i alt	26.124.874	27.136.775

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

6. Igangværende og færdige projekter

	31. januar 2017	31. januar 2016
Igangværende og færdige projekter, excl. renter m.v.	702.017.934	690.748.001
Aktiverede låneomkostninger	58.454.734	58.454.734
Nedskrivninger	-44.500.000	-44.500.000
Igangværende og færdige projekter i alt	715.972.668	704.702.735

Noter

7. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

	31. januar 2017	31. januar 2016
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	2.349.624	2.052.476
Hensættelse til tab på debitorer	-509.496	-522.233
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser i alt	1.840.128	1.530.243
Årets nedskrivninger indregnet i resultatopgørelsen	102.683	2.377
Nedskrivninger pr. 1. februar	-522.233	-1.952.171
Anvendt i året	115.420	1.455.055
Hensat for året	-221.243	-43.357
Tilbageført i året	118.560	18.240
Nedskrivninger pr. 31. januar	-509.496	-522.233

Eventuel nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, 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 nettorealiseringsværdi baseret på en individuel vurdering udgør DKK 337.973. Pr. 31. januar 2016 udgjorde den tilsvarende værdi DKK 245.697. 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.

8. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 40.000 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	40.000.000	1.020.000
Kapitalforhøjelse	0	38.980.000
Saldo ultimo	40.000.000	40.000.000

9. Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:	31. januar 2017	31. januar 2016
Projektfinansiering	495.000.000	500.000.000
Driftskredit	9.781.880	6.175.685
Gæld til kreditinstitutter i alt	504.781.880	506.175.685
Dagsværdi	494.705.393	491.219.126
Regnskabsmæssig værdi	504.781.880	506.175.685

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Noter

Gælden vedrørende projektfianiseringen er fastforrentet med en rente på 5,0 % p.a. Driftskrediten er variabelt forrentet, og rentesatsen udgør på statusdagen 4,2 % p.a.

2016/17

2015/16

10. Nærtstående parter

Nærtstående parter med betydelig indflydelse i selskabet kan kategoriseres som følger:

TK Development A/S (ultimativt moderselskab)
TKD Projekt A/S (moderselskab 100%)
TK Bygge-Holding A/S (koncernforbundet)
Driftsselskabet Frederikssund ApS (koncernforbundet)

Bestyrelse og direktion:

Robert Andersen, (direktør/bestyrelsesmedlem)
Frede Clausen, (bestyrelsesmedlem)
Vivi Sørensen, (bestyrelsesmedlem)

Transaktioner med nærtstående parter:

Administrationsomk. og styringshonorarer, tilknyttede virksomheder	2.037.385	2.014.115
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.340	10.028
Renteomkostninger moderselskab	838.193	1.363.990
Gæld til moderselskab (saldo)	24.110.037	7.661.834
Gæld til tilknyttede virksomheder (saldo)	80.528	0
Kapitalforhøjelse i året	0	42.000.000

Der er ikke stillet sikkerhed eller garantier for mellemværender med nærtstående parter på balancedagen. Gælden forventet afviklet ved kontant betaling.

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

Noter

11. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

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

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

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 14.210.133.

Igangværende og færdige projekter:

Værdiansættelsen af selskabets ejendom er baseret på forudsætninger om og forventninger til den fremtidige udlejningssituation, herunder lejeniveau, muligheder for udlejning af ledige lokaler, m.v. samt forventninger til investorenes afkastkrav, m.v. Såfremt det faktiske udviklingsforløb afviger fra det forventede, kan det medføre behov for yderligere nedskrivninger, idet ejendommen er nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi.

Der er hverken i regnskabsåret 2016/17 eller sammenligningsåret foretaget nedskrivninger af værdien. De akkumulerede nedskrivninger udgør pr. 31. januar 2017 DKK 44.500.000, og den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. januar 2017 DKK 715.972.668.

Selskabet kan blive afhængig af at aktionæren stiller finansiering til rådighed for det kommende år. Aktionæren har tilkendegivet at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed til gennemførelse af det kommende års planlagte aktiviteter.

12. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

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

13. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 30. maj 2017 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 12. juni 2017.

14. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Følgende er stillet til sikkerhed for selskabets finansiering hos kreditinstitutter:

Regnskabsmæssig værdi af igangværende og færdige projekter, DKK 715.972.668 (2015/16: DKK 704.702.735).

Herudover hæfter selskabet med DKK 1.822.360 (2015/16: DKK 1.822.360) overfor Ejerforeningen Sillebroen.

Noter

15. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Renterisici og revurderings- eller forfaldstidspunkter vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt
Tilgodehavende fra salg af varer og tjenesteydelser	1.840.128	0	0	1.840.128
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	1.457.341	0	0	1.457.341
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6%)	-24.190.565	0	0	-24.190.565
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-1.828.290	0	0	-1.828.290
Anden gæld (effektiv rente 0%)	-9.312.356	0	0	-9.312.356
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 4,2 - 5%)	-14.781.880	-490.000.000	0	-504.781.880
Rentebetalinger på lån	-25.023.900	-66.000.000	0	-91.023.900
I alt pr. 31. januar 2017	-71.839.522	-556.000.000	0	-627.839.522

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	5 år	I alt
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser (effektiv rente 0%)	1.530.243	0	0	1.530.243
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	1.103.184	0	0	1.103.184
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6%)	-7.661.834	0	0	-7.661.834
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-5.529.260	0	0	-5.529.260
Anden gæld (effektiv rente 0%)	-8.876.929	0	0	-8.876.929
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 3,85 - 5%)	-5.000.000	-501.175.685	0	-506.175.685
Rentebetalinger på lån	-25.238.050	-89.275.400	0	-114.513.450
I alt pr. 31. januar 2016	-49.672.646	-590.451.085	0	-640.123.731

Med hensyn til rentefølsomhed ville en stigning i renteniveauet på 1 % p.a. i forhold til balancedagens renteniveau vedrørende selskabets variabelt forrentede bankgæld for et fuldt år medføre en negativ indvirkning på årets resultat og dermed egenkapital på DKK 0,1 mio. Et fald i renteniveauet på 1 % ville medføre en tilsvarende positiv indvirkning på årets resultat og egenkapital. For sammenligningsåret 2015/16 udgjorde rentefølsomheden ved ændring i renteniveauet på 1 % p.a. i niveauet DKK 0,1 mio. for et fuldt år.

Likviditetsrisici:

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

Kreditrisici:

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

Der er i regnskabsåret 2016/17 ikke foretaget nedskrivninger på andre tilgodehavender (2015/16: DKK 0). Der er ikke foretaget nedskrivninger på øvrige finansielle aktiver. Der er ikke indtægtsført renter vedrørende nedskrevne tilgodehavender, ligesom der ikke er væsentlige overforfaldne ikke-nedskrevne tilgodehavender.

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Noter

Misligholdelse af låneaftaler:

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

Kategorier af finansielle instrumenter	31. januar 2017	31. januar 2016
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.840.128	1.530.243
Andre tilgodehavender	1.457.341	1.103.184
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	0	0
Indeståender på deponerings- og sikringskonti, likvide beholdninger	0	0
Udlån og tilgodehavender	3.297.469	2.633.427
Kreditinstitutter	504.781.880	506.175.685
Leverandører m.v.	1.828.290	5.529.260
Gæld til tilknyttede virksomheder	24.190.565	7.661.834
Anden gæld	9.312.356	8.876.929
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	540.113.091	528.243.708

Selskabets risikostyringspolitik:

Selskabets risikostyringspolitik har det overordnede formål at styre risici og eksponeringer for derved at begrænse de negative virkninger på såvel indtjening som pengestrømme på kort sigt.

Valutarisici:

Selskabet har ingen valutarisici, idet alle transaktioner er i DKK.

Renterisici

Selskabets rentebærende gæld er i al væsentlighed fastforrentet.

Ledelsen vurderer løbende, hvorvidt en andel af den variabelt forrentede gæld skal sikres med finansielle instrumenter. Der har ikke i regnskabsåret 2016/17 eller sammenligningsåret været afledte finansielle instrumenter til afdækning af renterisici.

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. Koncernens likviditetsberedskab søges optimeret ved låneoptagelse.

Kreditrisici:

I forbindelse med salg af selskabets udviklingsprojekt overgår ejendomsretten først til investor på betalingstidspunkt. Selskabets salg af projektet genererer således ikke egentlig kreditrisici. I forbindelse med udlejning og drift af ejendommen opstår kreditrisici vedrørende tilgodehavender hos lejere. Hvert tilgodehavende vurderes individuelt og eventuelle nedskrivninger foretages.

Den maksimale kreditrisiko knyttet til andre tilgodehavender svarer til den regnskabsmæssige værdi heraf.