

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 30695089

Årsrapport for 2015/16

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13-06-2016

PER LARSEN
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning.....	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer.....	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse og totalindkomst.....	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter.....	15

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
CVR-nr.	30695089
Regnskabsår	01-02-2015 - 31-01-2016
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 9. 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 01-02-2015 - 31-01-2016 udgør DKK -3.636.044.

Årets resultat foreslås fremført til næste år.

Den samlede balance udgør pr. 31. januar 2016 DKK 711.759.454 mod DKK 690.635.515 året før. Egenkapitalen udgør DKK 179.955.161 mod DKK 141.606.986 året før. Stigningen i egenkapitalen er positivt påvirket af en kapitalforhøjelse på brutto DKK 42.000.000. Omkostninger til kapitalforhøjelsen udgjorde DKK 15.781.

Selskabets shoppingcenter Sillebroen i Frederikssund åbnede i marts 2010. Indkørings- og modningsfasen har taget længere tid end forventet, men Sillebroen oplevede i 2015 en pæn udvikling. Kundetilstrømningen udgjorde i 2015 indeks 106 i forhold til 2014, og omsætningen i centret udgjorde indeks 101. Sillebroen har herudover opnået at forøge udlejningsgraden til nu 96 % efter indgåelse af lejekontrakter med bl.a. Imerco, Normal og Søstrene Grene.

Selskabet indgik i 2015 en aftale med Nordisk Film Biografer om etablering af en ca. 1.400 m² biograf i Sillebroen. Ledelsen ser dette som et vigtigt tiltag til at øge kundeflowet og styrke omsætningen i det øvrige center. Udbygningen af centret til brug for biografen er i gang, og biografen forventes at åbne i efteråret 2016.

Selskabet indgik i november 2015 en aftale med PKA om en 5-årig refinansiering af Sillebroen. Den af PKA ydede finansiering udgør DKK 500 mio.

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.

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-02-2015 - 31-01-2016 for Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 03-06-2016

Direktion

Robert Andersen

Bestyrelse

Frede Clausen
Formand

Robert Andersen

Vivi Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Påtegning på årsregnskabet

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-01-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-02-2015 - 31-01-2016 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 03-06-2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

René H. Christensen

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med de standarder (IFRS/IAS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår der begynder 1. februar 2015.

Implementeringen af nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag som er trådt i kraft i 2015/16 har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis, der påvirker indregning og måling.

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

Standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

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

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 projektomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

I posten andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til administration.

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 diskonterings-sats, der skal anvendes til at tilbagediskontere de forventede betalinger, som er knyttet til det finansielle aktiv eller den finansielle forpligtelse, for at nutidsværdien af disse svarer til 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 nominal 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. Udbytte som ventes udbetalt for året vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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, finansielle omkostninger og fratrukket selskabsskat.

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

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

Likvide beholdninger omfatter frie likvider.

Resultatopgørelse

	Note	2015/16	2014/15
Nettoomsætning	1	31.796.406	30.356.487
Eksterne direkte projektomkostninger	2	-7.656.698	-51.782.090
Bruttoresultat		24.139.708	-21.425.603
Andre eksterne omkostninger	3	-638.981	-688.949
Resultat af primær drift		23.500.727	-22.114.552
Finansielle indtægter	4	4	2
Finansielle omkostninger	5	-27.136.775	-28.817.850
Resultat før skat		-3.636.044	-50.932.400
Årets resultat		-3.636.044	-50.932.400
Totalindkomstopgørelse			
Årets resultat		-3.636.044	-50.932.400
Årets totalindkomst		-3.636.044	-50.932.400

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Balance 31. januar 2016

Aktiver	Note	31. januar 2016	31. januar 2015
Igangværende og færdige projekter		704.702.735	676.379.680
Igangværende og færdige projekter	6	704.702.735	676.379.680
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7	1.530.243	2.309.992
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	147.098
Andre tilgodehavender		1.103.184	1.006.060
Periodeafgrænsningsposter		4.423.292	4.940.558
Tilgodehavender		7.056.719	8.403.708
Deponerings- og sikringskonti, likvide beholdninger	8	0	5.852.127
Kortfristede aktiver i alt		711.759.454	690.635.515
Aktiver		711.759.454	690.635.515

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Balance 31. januar 2016

	Note	31. januar 2016	31. januar 2015
Passiver			
Virksomhedskapital	9	40.000.000	1.020.000
Overført resultat		139.955.161	140.586.986
Egenkapital		179.955.161	141.606.986
Gæld til kreditinstitutter	10	506.175.685	494.450.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.529.260	1.906.881
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.661.834	38.788.301
Anden gæld		8.876.929	10.207.258
Periodeafgrænsningsposter		3.560.585	3.676.089
Kortfristede forpligtelser		531.804.293	549.028.529
Forpligtelser i alt		531.804.293	549.028.529
Passiver		711.759.454	690.635.515
Nærtstående parter	11		
Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	12		
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	13		
Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	14		
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	15		
Finansielle risici og finansielle instrumenter	16		

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Egenkapitalopgørelse 31. januar 2016

Beløb i DKK

	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2014	1.010.000	111.532.586	112.542.586
Kapitalindskud	10.000	0	10.000
Overkurs ved kapitalforhøjelse	0	79.990.000	79.990.000
Omkostninger ved kapitalforhøjelse	0	-3.200	-3.200
Årets resultat	0	-50.932.400	-50.932.400
Årets anden totalindkomst	0	0	0
Årets totalindkomst	0	-50.932.400	-50.932.400
Egenkapital pr. 31. januar 2015	1.020.000	140.586.986	141.606.986
Kapitalindskud	30.000	0	30.000
Overkurs ved kapitalforhøjelse		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

Udbytte

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

Kommanditaktieselskabet Fredrikssund Shoppingcenter

Pengestrømsopgørelse

Beløb i DKK

	2015/16	2014/15
Resultat af primær drift	23.500.727	-22.114.552
Regulering for ikke-kontante poster:		
Nedskrivning projektbeholdning	0	44.500.000
Ændringer i investeringer i projekter, m.v.	-28.323.055	-714.331
Ændringer i tilgodehavender, m.v.	1.346.989	3.862.416
Ændringer i deponerings- og sikringskonti	5.833.047	1.303.972
Ændringer i kreditorer og anden gæld	2.176.546	-1.289.398
Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat	4.534.254	25.548.107
Betalte renter m.v.	-27.136.775	-28.817.850
Modtagne renter m.v.	4	2
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-22.602.517	-3.269.741
Nedbringelse af kortfristet finansiering	-494.450.000	-36.432.328
Optagelse af kortfristet finansiering	506.175.685	0
Optagelse af lån tilknyttede virksomheder	-31.126.467	-40.290.883
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	42.000.000	80.000.000
Omkostninger ved kapitalforhøjelse	-15.781	-3.200
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	22.583.437	3.273.589
Årets pengestrøm	-19.080	3.848
Likvider, primo	19.080	15.232
Likvider, ultimo	0	19.080

Noter

1. Nettoomsætning

	2015/16	2014/15
Lejeindtægter	31.796.406	30.356.487
Nettoomsætning i alt	31.796.406	30.356.487

2. Eksterne direkte projektkostninger

Driftsomkostninger ved udlejning	7.656.698	7.282.090
Nedskrivning projektbeholdning	0	44.500.000
Eksterne direkte projektkostninger i alt	7.656.698	51.782.090

3. Andre eksterne omkostninger

Administrationsomkostninger	638.981	688.949
Andre eksterne omkostninger i alt	638.981	688.949

4. Finansielle indtægter

Renter likvider m.v.	4	2
Finansielle indtægter på udlån og tilgodehavender	4	2
Finansielle indtægter i alt	4	2

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

5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger kreditinstitutter	24.992.204	26.595.732
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.374.018	2.187.852
Låneomkostninger og gebyrer	770.491	29.845
Øvrige finansieringsomkostninger	62	4.421
Finansielle omkostninger i alt	27.136.775	28.817.850

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

6. Igangværende og færdige projekter

Igangværende og færdige projekter, excl. renter m.v.	690.748.001	662.424.946
Aktiverede låneomkostninger	58.454.734	58.454.734
Nedskrivninger	-44.500.000	-44.500.000
Igangværende og færdige projekter i alt	704.702.735	676.379.680

Noter

7. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

	2015/16	2014/15
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	2.052.476	4.262.163
Hensættelse til tab på debitorer	-522.233	-1.952.171
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser i alt	1.530.243	2.309.992
Årets nedskrivninger indregnet i resultatopgørelsen	2.377	-2.145.976
Nedskrivninger pr. 1. februar	-1.952.171	-2.001.717
Anvendt i året	1.455.055	0
Hensat for året	-43.357	-650.454
Tilbageført i året	18.240	700.000
Nedskrivninger pr. 31. januar	-522.233	-1.952.171

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 245.697. Pr. 31. januar 2015 udgjorde den tilsvarende værdi DKK 912.484. 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. Deponerings- og sikringskonti, likvide beholdninger

Likvide beholdninger	0	19.080
Deponeringskonti, som selskabet ikke har fuld dispositionsret over	0	5.833.047
Deponerings- og sikringskonti, likvide beholdninger i alt	0	5.852.127

9. 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.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	31. januar 2016	31. januar 2015	31. januar 2014	31. januar 2013	31. januar 2012
Saldo primo	1.020.000	1.010.000	1.010.000	1.000.000	1.000.000
Årets tilgang	38.980.000	10.000	0	10.000	0
Saldo ultimo	40.000.000	1.020.000	1.010.000	1.010.000	1.000.000

Noter

10. Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:	31. januar 2016	31. januar 2015
Projektfinansiering, kreditinstitut	500.000.000	494.450.000
Driftskredit, kreditinstitut	6.175.685	0
Gæld til kreditinstitutter i alt	506.175.685	494.450.000
Dagsværdi	491.219.126	493.493.272
Regnskabsmæssig værdi	506.175.685	494.450.000

Gælden vedrørende projektfinansieringen er fastforrentet, og den effektive rente på statusdagen er 5,0 %. Driftskrediten er variabelt forrentet, og rentesatsen udgør på statusdagen 3,85 %.

	2015/16	2014/15
--	---------	---------

11. 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:

Administrationsomkostninger og styringshonorarer	2.014.115	1.778.666
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	10.028	184.892
Renteomkostninger moderselskab	1.363.990	2.002.960
Gæld til moderselskab (saldo)	7.661.834	38.779.519
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder (saldo)	0	147.098
Gæld til tilknyttede virksomheder (saldo)	0	8.781
Kapitalforhøjelse i året	42.000.000	80.000.000

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

12. 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 2016 DKK 7.056.719.

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 investorernes afkastkrav, m.v. Såfremt det faktiske udviklingsforløb afviger fra det forventede, kan det medføre behov for yderligere nedskrivninger, idet ejendommen er nedskrevet til forventet nettorealisationsværdi. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. januar 2016 DKK 704.702.735.

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.

13. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

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

14. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 3. juni 2016 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 13. juni 2016.

15. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Følgende er stillet til sikkerhed for selskabets finansiering hos kreditinstitutter:

Regnskabsmæssig værdi af igangværende og færdige projekter, DKK 704.702.735 (2014/15: DKK 676.379.680)

Regnskabsmæssig værdi af indeståender på sikringskonti, m.v., DKK 0 (2014/15: DKK 5.852.127)

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, DKK 0 (2014/15: DKK 2.309.992)

Selskabets rettigheder i henhold til indgåede lejekontrakter var pr. 31. januar 2015 tiltransporteret kreditinstitutter. Denne transport er ophørt i regnskabsåret 2015/16.

Herudover hæfter selskabet med DKK 1.822.360 overfor Ejerforeningen Sillebroen.

Noter

16. 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	1.530.243	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 5%)	-11.175.685	-495.000.000	0	-506.175.685
I alt pr. 31. januar 2016	-30.610.281	-495.000.000	0	-525.610.281

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	5 år	I alt
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser (effektiv rente 0%)	2.309.992	0	0	2.309.992
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	1.006.060	0	0	1.006.060
Deponerings- og sikringskonti (effektiv rente 0%)	5.833.047	0	0	5.833.047
Likvide beholdninger (effektiv rente 0%)	19.080	0	0	19.080
Tilgodeh. hos tilknyt. virksomh. (effektiv rente x-x%)	147.098	0	0	147.098
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6%)	-38.788.301	0	0	-38.788.301
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-1.906.881	0	0	-1.906.881
Anden gæld (effektiv rente 0%)	-10.207.258	0	0	-10.207.258
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 5%)	-494.450.000	0	0	-494.450.000
I alt pr. 31. januar 2015	-536.037.163	0	0	-536.037.163

Med hensyn til rentefølsomhed ville en stigning i renteniveauet på 1 % p.a. i forhold til balancedagens renteniveau vedrørende selskabets variabelt forrentede bankindeståender 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 2014/15 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 uudnyttede kreditfaciliteter.

Kreditrisici:

Den maksimale kreditrisiko knyttet til både tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, tilgodehavender hos

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Noter

tilknyttede og associerede virksomheder, andre tilgodehavender, indeståender på deponerings- og sikringskonti samt likvide beholdninger svarer til den regnskabsmæssige værdi heraf.

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

Misligholdelse af låneaftaler:

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

Kategorier af finansielle instrumenter	2015/16	2014/15
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.530.243	2.309.992
Andre tilgodehavender	1.103.184	1.006.060
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	0	147.098
Indeståender på deponerings- og sikringskonti, likvide beholdninger	0	5.852.127
Udlån og tilgodehavender	2.633.427	9.315.277
Kreditinstitutter	506.175.685	494.450.000
Suppliers of goods and services	5.529.260	1.906.881
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.661.834	38.788.301
Anden gæld	8.876.929	10.207.258
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	528.243.708	545.352.440

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 2015/16 eller sammenligningsåret været afledte finansielle instrumenter til afdækning af renterisici.

Likviditetsrisici:

Det er selskabets målsætning løbende at sikre det for selskabet mest optimale likviditetsberedskab for at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditetstrækket. 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.