

BROEN Shopping A/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 34051356

Årsrapport for 2015/16

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24-06-2016

PER LARSEN
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

BROEN Shopping A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	BROEN Shopping A/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
CVR-nr.	34051356
Stiftelsesdato	06-10-2011
Regnskabsår	01-02-2015 - 31-01-2016
Bestyrelse	Torsten Bjerregaard, Formand Juha Matti Salokoski Frede Clausen
Direktion	Robert Andersen, Direktør
Hjemsted	Aalborg Kommune
Aktionærforhold	CMNRE Broen HoldCo ApS, Aalborg, CVR-nr. 36 89 83 13, 65 % aktionær. TK Bygge-Holding A/S, Aalborg, CVR-nr. 12 14 15 99, 35 % aktionær.
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

Ledelsesberetning

BROEN Shopping A/S aflægger hermed sin 4. årsrapport, omfattende perioden 1. februar 2015 til 31. januar 2016.

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udvikling og udlejning af et areal i Esbjerg. Selskabet ejer et areal ved Esbjerg Station hvorpå der opføres et shoppingcenter, BROEN Shopping, på ca. 29.800 kvm. Centret forventes at bestå af ca. 70 butikker. Selskabet har oplevet stor interesse fra lejerne og har indgået lejekontrakter på 73 % af arealet. Lejerne er bl.a. Kvickly, H&M, Bahne, Imerco, Sportsmaster, Gina Tricot, Skoringen, Designers Market og Deichmann.

Selskabet opnåede i maj 2015 CSM- godkendelse af projektet, og første spadestik blev taget ultimo maj 2015. Der er god fremdrift i projektet. Byggeriet forløber planmæssigt, og centret forventes færdigopført i foråret 2017. Mulighederne for en udvidelse af centret med en biograf undersøges p.t.

Bogført værdi af selskabets projektbeholdning udgør pr. 31. januar 2016 DKK 359.462.654. Værdiansættelsen er baseret på ledelsens forventninger til projektet, herunder foreliggende projektbudgetter. Der er ikke foretaget nedskrivninger af værdien.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for regnskabsåret 01-02-2015 - 31-01-2016 udgør DKK 1.788.037 og foreslås overført til næste år.

Den samlede balance udgør pr. 31. januar 2016 DKK 370.921.253 mod DKK 143.781.444 pr. 31. januar 2015. Egenkapitalen udgør pr. 31. januar 2016 DKK 140.525.175 mod DKK 882.575 pr. 31. januar 2015.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling

Der forventes efter projektets færdiggørelse en positiv indtjening i selskabet, dels fra drift af det færdiggjorte center, dels ved salg af projektet.

Ejerforhold

BROEN Shopping A/S ejes af følgende aktionærer:

Ejerandel 65 %

CMNRE Broen HoldCo ApS
(CVR-nr. 36 89 83 13)
c/o TK Development
Vestre Havnepromenade 7
9000 Aalborg

Ejerandel 35 %

TK Bygge-Holding A/S
(CVR-nr. 12 14 15 99)
Vestre Havnepromenade 7
9000 Aalborg

BROEN Shopping A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-02-2015 - 31-01-2016 for BROEN Shopping A/S.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21-06-2016

Direktion

Robert Andersen
Direktør

Bestyrelse

Torsten Bjerregaard
Formand

Juha Matti Salokoski

Frede Clausen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BROEN Shopping A/S

Påtegning på årsregnskabet

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 21-06-2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

René H. Christensen
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for BROEN Shopping A/S for perioden 1. februar 2015 - 31. januar 2016 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. BROEN Shopping A/S har hjemsted i Danmark.

Årsregnskabet præsenteres i DKK medmindre andet er anført. DKK er selskabets funktionelle valuta. Årsregnskabet aflægges på basis af historiske kostpriser.

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis beskrevet nedenfor.

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.

Værdiregulering investeringsejendomme under opførelse

Ændringen i dagsværdierne af investeringsejendomme indregnes i resultatet i regnskabsposten Værdiregulering investeringsejendomme under opførelse.

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 diskonteringsrate, der skal anvendes til at tilbagediskontere de forventede betalinger, som er knyttet til det finansielle aktiv eller den finansielle forpligtelse, for at nutidsværdien af disse svarer til provenuet ved første indregning.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Selskabet er pr. 28. maj 2015 selvstændig skattepligtig efter selskabet blev omdannet til aktieselskab.

I resultatopgørelsen udgiftsføres dels den aktuelle selskabsskat, dels den udskudte skat der påhviler årets resultat. På egenkapitalen indregnes skatten af årets egenkapitalbevægelser.

Udskudt skat beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige værdier og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver modregnes efter en vurdering i den udskudte skatteforpligtelse. Et eventuelt nettoskatteaktiv aktiveres efter en foretaget vurdering.

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, og et tillæg for andel af indirekte projektomkostninger. Der er foretaget nedskrivning til nettorealisationseværdi 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 nettorealisationseværdien.

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

Ændring i dagsværdien indregnes i resultatet under Værdiregulering investeringsejendomme under opførelse, i det regnskabsår hvori ændringen opstår.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominel værdi, eller en lavere nettorealisationseværdi. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Tilgodehavender omfatter andre tilgodehavender og er kategoriseret som udlån og tilgodehavender, der er finansielle aktiver med faste bestemmelige betalinger, som ikke er noteret på et aktivt marked og som ikke er afledte finansielle instrumenter.

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 til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle forpligtelser omfattende leverandørgæld, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld er kategoriseret som finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode med udgangspunkt i resultat af primær drift og viser pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteterne samt likvide beholdninger ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

BROEN Shopping A/S

Resultatopgørelse

	Note	2015/16	2014/15
Andre eksterne omkostninger	1	-103.565	-122.000
Resultat af primær drift		-103.565	-122.000
Finansielle indtægter	2	102.027	4
Finansielle omkostninger	3	-104.282	0
Resultat før skat		-105.820	-121.996
Skat af årets resultat	4	1.893.857	0
Årets resultat		1.788.037	-121.996
Totalindkomstopgørelse			
Årets resultat		1.788.037	-121.996
Årets totalindkomst		1.788.037	-121.996

BROEN Shopping A/S

Balance 31. januar 2016

Aktiver	Note	2015/16	2014/15
Udskudte skatteaktiver	5	<u>1.893.857</u>	<u>0</u>
Andre langfristede aktiver		<u>1.893.857</u>	<u>0</u>
Langfristede aktiver i alt		<u>1.893.857</u>	<u>0</u>
Igangværende og færdige projekter		<u>359.462.654</u>	<u>143.029.534</u>
Igangværende og færdige projekter	6	<u>359.462.654</u>	<u>143.029.534</u>
Andre tilgodehavender		<u>9.473.590</u>	<u>729.893</u>
Tilgodehavender		<u>9.473.590</u>	<u>729.893</u>
Likvide beholdninger	7	<u>91.152</u>	<u>22.017</u>
Kortfristede aktiver i alt		<u>369.027.396</u>	<u>143.781.444</u>
Aktiver		<u>370.921.253</u>	<u>143.781.444</u>

BROEN Shopping A/S

Balance 31. januar 2016

	Note	2015/16	2014/15
Passiver			
Virksomhedskapital	8	511.000	510.000
Overført resultat		140.014.175	372.575
Egenkapital		140.525.175	882.575
Ansvarlige lån		98.715.628	0
Langfristede gældsforpligtelser	9	98.715.628	0
Gæld til kreditinstitutter		40.722.288	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.382.337	4.346.205
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	138.552.664
Anden gæld	10	50.575.825	0
Kortfristede forpligtelser		131.680.450	142.898.869
Forpligtelser		230.396.078	142.898.869
Passiver		370.921.253	143.781.444
Nærtstående parter	11		
Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	12		
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	13		
Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	14		
Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser	15		
Finansielle risici og finansielle instrumenter	16		

Egenkapitalopgørelse 31. januar 2016

Beløb i DKK

	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Kapitalindskud ved stiftelse	510.000	494.571	1.004.571
Årets resultat	0	-121.996	-121.996
Årets anden totalindkomst	0	0	0
Årets totalindkomst	0	-121.996	-121.996
Egenkapital pr. 31. januar 2015	510.000	372.575	882.575
Kapitalindskud	1.000	0	1.000
Overkurs ved kapitalforhøjelse	0	137.853.563	137.853.563
Årets resultat	0	1.788.037	1.788.037
Årets anden totalindkomst	0	0	0
Årets totalindkomst	0	1.788.037	1.788.037
Egenkapital pr. 31. januar 2016	511.000	140.014.175	140.525.175

BROEN Shopping A/S**Pengestrømsopgørelse**

Beløb i DKK

	2015/16	2014/15
Resultat af primær drift	-103.565	-122.000
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	-216.433.120	-22.914.477
Ændringer i andre tilgodehavender	-8.743.697	604.514
Ændringer i kreditorer og anden gæld	86.611.958	-6.758.349
Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat	-138.668.424	-29.190.312
Modtagne renter m.v.	102.027	4
Betalt renter m.v.	-104.282	0
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-138.670.679	-29.190.308
Kapitalforhøjelse	137.854.562	0
Optagelse af ansvarlige lån	98.715.628	0
Optagelse af lån hos kreditinstitutter	40.722.288	0
Nedbringelse af lån tilknyttede virksomheder	-138.552.664	29.181.599
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	138.739.814	29.181.599
Årets pengestrøm	69.135	-8.709
Likvider, primo	22.017	30.726
Likvider, ultimo	91.152	22.017

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

	2015/16	2014/15
Administrationsomkostninger	103.565	122.000
Andre eksterne omkostninger i alt	103.565	122.000

2. Finansielle indtægter

	2015/16	2014/15
Renteindtægter i øvrigt	-102.027	-4
Finansielle indtægter på udlån og tilgodehavender	-102.027	-4

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

3. Finansielle omkostninger

	2015/16	2014/15
Renteomkostninger i øvrigt	71.058	0
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.983.270	6.660.348
Låneomkostninger	157.676	0
Låneomkostninger indregnet i kostpris på projektet	-2.107.722	-6.660.348
Finansielle omkostninger i alt	104.282	0

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 1,7 % - 6,0 %.

4. Skat af årets resultat

Ændring i udskudt skat	-1.893.857	0
Skat af årets resultat	-1.893.857	0

5. Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv pr. 1. februar	0	0
Årets tilgang	1.893.857	0
Udskudt skatteaktiv pr. 31. januar	1.893.857	0

Udskudt skatteaktiv vedrører:

Værdi af skattemæssige underskud	1.893.857	0
I alt	1.893.857	0

Årets ændring i udskudte skatteaktiver er indregnet i resultatopgørelsen.

Noter

6. Igangværende og færdige projekter

	2015/16	2014/15
Igangværende og færdige projekter excl. renter m.v	342.082.286	127.756.888
Aktiverede låneomkostninger	17.380.368	15.272.646
	<u>359.462.654</u>	<u>143.029.534</u>

7. Likvide beholdninger

	2015/16	2014/15
Frie likvide midler	91.152	22.017
Likvide beholdninger i alt	<u>91.152</u>	<u>22.017</u>

8. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 51.100.000 stk. aktier a DKK 0,01. 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.

	2015/16	2014/15
Saldo primo	510.000	510.000
Årets tilgang	1.000	0
Saldo ultimo	<u>511.000</u>	<u>510.000</u>

Der er foretaget kapitalforhøjelse af to omgange, den 28. maj 2015 samt den 20. august 2015, derudover er der ikke sket ændringer siden selskabets stiftelse i 2011.

9. Ansvarlige lån

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Ansvarlige lån hos tilknyttede virksomheder	98.715.628	0	0
	<u>98.715.628</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

10. Anden gæld

TK Bygge-Holding A/S	50.478.319	0
Komplementarselskabet Esbjerg Shoppingcenter i likvidation	57.767	0
Andre skyldige omkostninger	39.739	0
	<u>50.575.825</u>	<u>0</u>

Den regnskabsmæssige værdi af skyldige poster svarer til forpligtelsernes dagsværdi.

Noter

11. Nærtstående parter

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

CMNRE Broen HoldCo ApS (tilknyttede virksomhed, 65%)
TK Bygge-Holding A/S (tilknyttede virksomhed, 35%)
Komplementarselskabet Esbjerg Shoppingcenter ApS under frivillig likvidation

Bestyrelse og direktion:

Robert Andersen (direktør/bestyrelsesmedlem)
Torsten Bjerregaard (bestyrelsesmedlem)
Frede Clausen (bestyrelsesmedlem)
Juha Matti Salokoski (bestyrelsesmedlem)

Transaktioner med nærtstående parter:	2015/16	2014/15
Administrationshonorar til tilknyttede virksomheder	30.000	100.000
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.983.270	6.750
Renteomkostninger til moderselskab	0	6.653.598
Gæld til moderselskab (saldo)	0	138.490.309
Ansvarlig lån (saldo)	98.715.628	0
Gæld til tilknyttede virksomheder (saldo)	50.478.319	62.355

Der er ikke stillet sikkerhed eller garantier for mellemværender med nærtstående parter på balancedagen. Tilgodehavender og gæld forventes afviklet ved kontant betaling.

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

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 følgende væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering, der har haft betydelig indflydelse på årsregnskabet:

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. Nettorealisationsværdien opgøres som forventet salgssum med fradrag af omkostninger til opførelse og færdiggørelse af projektet og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget. Såfremt det faktiske udviklingsforløb afviger fra det forventede, kan det medføre behov for justeringer af de eventuelt indregnede nedskrivninger. Den regnskabsmæssige værdi af igangværende og færdige projekter udgør pr. 31. januar 2016 DKK 359.462.654, og der er ikke hverken i indeværende regnskabsår eller tidligere regnskabsår foretaget nedskrivning af værdien af projektet.

Noter

13. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

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

14. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 21. juni 2016 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 24. juni 2016.

15. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kreditinstitutter er projektbeholdningen stillet til sikkerhed. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte aktiver udgør DKK 359.462.654.

16. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Kategorier af finansielle instrumenter	2015/16	2014/15
Andre tilgodehavender	9.473.590	729.893
Likvide beholdninger	91.152	22.017
Udlån og tilgodehavender	9.564.742	751.910
Kreditinstitutter	40.722.288	0
Ansvarlig lån	98.715.628	0
Leverandørgæld	40.382.337	4.346.205
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	138.552.664
Anden gæld	50.575.825	0
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	230.396.078	142.898.869

Ingen af selskabets finansielle instrumenter måles til dagsværdi. Dagsværdien af de finansielle instrumenter vurderes tilnærmelsesvis at svare til de regnskabsmæssige værdier.

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 fast forrentet. 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. Selskabets likviditetsberedskab kan søges optimeret ved låneoptagelse eller indgåelse af aftaler om forward funding vedrørende igangværende projekter.

Noter

Forfaldstidspunktet for finansielle forpligtelser er specificeret i noterne for de enkelte kategorier af forpligtelser, bortset fra leverandørgæld, der forfalder inden for ét år.

Kreditrisici:

Hvert tilgodehavende vurderes individuelt og eventuelle nedskrivninger foretages. Den maksimale kreditrisiko knyttet til andre tilgodehavender svarer til den regnskabsmæssige værdi heraf.

Renterisici og revurderings- eller forfaldstidspunkter vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	9.473.590	0	0	9.473.590
Likvide beholdninger (effektiv rente 0%)	91.152	0	0	91.152
Ansvarlige lån (effektiv rente 6%)	0	-98.715.628	0	-98.715.628
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-40.382.337	0	0	-40.382.337
Anden gæld (effektiv rente 0-1,7%)	-97.506	-50.478.319	0	-50.575.825
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 1,7%)	0	-40.722.288	0	-40.722.288
I alt pr. 31. januar 2016	-30.915.101	-189.916.235	0	-220.831.336

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	5 år	I alt
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	729.893	0	0	729.893
Likvide beholdninger (effektiv rente 0%)	22.017	0	0	22.017
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6-10%)	-138.552.664	0	0	-138.552.664
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-4.346.205	0	0	-4.346.205
I alt pr. 31. januar 2015	-142.146.959	0	0	-142.146.959

Med hensyn til rentefølsomhed ville en stigning i renteniveauet på 1 % p.a. i forhold til balancedagens renteniveau vedrørende selskabets variabelt forrentede gæld og bankindeståender medføre en uvæsentlig positiv indvirkning på årets resultat og dermed egenkapital. Et fald i renteniveauet på 1 % ville medføre en tilsvarende uvæsentlig negativ indvirkning på årets resultat og egenkapital.