

# Projektselskabet Køge Centrum P/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 36497734

## Årsrapport for 2016/17

2. regnskabsår

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

---

PER LARSEN  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning.....	4
Ledelsespåtegning .....	5
Den uafhængige revisors erklæring.....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse.....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Pengestrømsopgørelse .....	14
Noter .....	15

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Projektselskabet Køge Centrum P/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
<b>CVR-nr.</b>	36497734
<b>Stiftelsesdato</b>	20-01-2015
<b>Regnskabsår</b>	01-02-2016 - 31-01-2017
<b>Bestyrelse</b>	Frede Clausen, Formand Robert Andersen Vivi Sørensen
<b>Direktion</b>	Robert Andersen, Direktør
<b>Hjemsted</b>	Aalborg Kommune
<b>Aktionærforhold</b>	TK Bygge-Holding A/S, Aalborg, CVR-nr. 12 14 15 99, 100 % aktionær
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556

## Ledelsesberetning

Projektselskabet Køge Centrum P/S aflægger hermed sin anden 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](http://www.tk-development.dk)

Selskabet er en 100 % ejet dattervirksomhed af TK Bygge-Holding A/S (CVR-nr. 12 14 15 99), der er en 100 % ejet dattervirksomhed af TK Development A/S.

### Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udvikling af centrum, Strædet, Køge. Projektet omfatter ca. 34.300 kvm., ekskl. parkering, og opføres i umiddelbar tilknytning til Køge Station og butiksområdet i bymidten. Det samlede projekt omfatter et retailprojekt på ca. 19.000 kvm., knap 9.000 kvm. offentlige funktioner, herunder rådhus og genoptræningscenter, og ca. 6.300 kvm. boliger. Hertil kommer ca. 13.000 kvm. parkering. Byggeretterne til rådhus og genoptræningscenter er solgt til Køge Kommune. Retailprojektet på ca. 19.000 kvm. er sammen med de ca. 13.000 kvm. parkering betinget solgt til finske Citycon.

Projektet afleveres til investor i tre etaper. Første etape omfatter biograf og restauranter og er planlagt afleveret ultimo maj 2017. Den væsentligste del af projektet forventes færdigt og afleveret til investor i efteråret 2017, mens en mindre del af projektet først forventes færdigt i 2018. Salget til Citycon forventes at få en væsentlig positiv resultateffekt i regnskabsåret 2017/18 i forbindelse med aflevering af den færdige del af byggeriet til investor.

Projektet er aktuelt 86 % udlejet. Lejerne er bl.a. Irma, Fakta, H&M, Bones, Kings & Queens, Sportigan, Wagner, Gina Tricot, Deichmann og Nordisk Film Biografer med en 6-sals biograf.

Selskabet arbejder herudover med udviklingen af de ca. 3.000 kvm. boliger med beliggenhed på Rådhusstrædet. Der påføres 28 boliger bestående af både ejerlejligheder og byhuse i to plan. Forhåndssalget er igangsat. Byggeriet gennemføres sammen med den øvrige del af projektet, og aflevering til køberne forventes at kunne ske ultimo 2017.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for regnskabsåret 01-02-2016 - 31-01-2017 udgør DKK -284.020 mod DKK 19.694.588 året før.

Årets resultat foreslås fremført til næste år.

Pr. 31. januar 2017 udgør den samlede balance DKK 442.573.491 mod DKK 237.356.276 året før. Egenkapitalen udgør DKK 19.903.918 mod DKK 20.187.938 året før.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Selskabets forventede udvikling

Der forventes i regnskabsåret 2017/18, efter størstedelen af projektets færdiggørelse og overdragelse til investor en positiv indtjening i selskabet.

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-02-2016 - 31-01-2017 for Projektselskabet Køge Centrum P/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 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  
Direktør

### Bestyrelse

Frede Clausen  
Formand

Robert Andersen

Vivi Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kapitalejerne i Projektselskabet Køge Centrum P/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Projektselskabet Køge Centrum P/S for regnskabsåret 01-02-2016 - 31-01-2017, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for selskabet. Årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-01-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-02-2016 - 31-01-2017 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de

## Den uafhængige revisors erklæring

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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

#### GENERELT

Årsregnskabet for Projektselskabet Køge Centrum P/S for 2016/17 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og danske oplysningskrav til årsrapporter for danske virksomheder i regnskabsklasse B, jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven. Projektselskabet Køge Centrum P/S er et partnerselskab 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

Implementering af 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.

##### Projektomkostninger

Denne post indeholder alle omkostninger, der afholdes for at opnå årets omsætning og omfatter bl.a. direkte projektomkostninger, herunder renter i byggeperioden og et tillæg for andel af indirekte projektomkostninger opgjort som en del af personaleomkostninger og projektmaterialer m.v.

##### Andre eksterne omkostninger

I posten andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til administration.

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

##### 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 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 partnerselskab ikke selvstændigt skattepligtig, idet skattepligten påhviler aktionærerne.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 nettorealiseringsværdi, 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 omfattende tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser og 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.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Egenkapital

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

#### Finansielle gældsforpligtelser

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal 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 ordinært resultat før finansiering 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 finansieringsaktiver omfatter ændringer i selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, optagelse og indfrielse af lån, afdrag i øvrigt på langfristet finansiering samt udbetaling af udbytte.

Likvide beholdninger omfatter frie likvider.

## Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning	1	0	45.901.772
Projektomkostninger	2	0	-25.930.000
<b>Bruttoresultat</b>		<b>0</b>	<b>19.971.772</b>
Personaleomkostninger	3	0	0
Andre eksterne omkostninger	4	-283.048	-277.142
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-283.048</b>	<b>19.694.630</b>
Finansielle indtægter	5	0	6
Finansielle omkostninger	6	-972	-48
<b>Resultat før skat</b>		<b>-284.020</b>	<b>19.694.588</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-284.020</b>	<b>19.694.588</b>
<b>Totalindkomstopgørelse</b>			
Årets resultat		-284.020	19.694.588
<b>Årets totalindkomst</b>		<b>-284.020</b>	<b>19.694.588</b>

Projektselskabet Køge Centrum P/S

**Balance**

	Note	31. januar 2017 kr.	31. januar 2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Igangværende og færdige projekter		438.042.490	188.079.859
<b>Igangværende og færdige projekter</b>	7	<b>438.042.490</b>	<b>188.079.859</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8	761.381	45.901.772
Andre tilgodehavender		3.701.501	2.831.039
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.462.882</b>	<b>48.732.811</b>
<b>Likvider og indestående på deponerings- og sikringskonti</b>	9	<b>68.119</b>	<b>543.606</b>
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>442.573.491</b>	<b>237.356.276</b>
<b>Aktiver</b>		<b>442.573.491</b>	<b>237.356.276</b>

Projektselskabet Køge Centrum P/S

**Balance**

	Note	31. januar 2017 kr.	31. januar 2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	10	500.000	500.000
Overført resultat		19.403.918	19.687.938
<b>Egenkapital</b>		<b>19.903.918</b>	<b>20.187.938</b>
Gæld til kreditinstitutter	11	294.702.711	97.903.480
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.796.631	30.623.493
Gæld til tilknyttede virksomheder		98.874.104	88.160.582
Anden gæld		1.296.127	480.783
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>422.669.573</b>	<b>217.168.338</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>422.669.573</b>	<b>217.168.338</b>
<b>Passiver</b>		<b>442.573.491</b>	<b>237.356.276</b>
Nærtstående parter	12		
Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	13		
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	14		
Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	15		
Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser	16		
Finansielle risici og finansielle instrumenter	17		

PROJEKTSKABET KØGE CENTRUM P/S

Egenkapitalopgørelse pr. 31. januar 2017

Beløb i DKK

	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Kapitalindskud	500.000	0	500.000
Stiftelsesomkostninger	0	-6.650	-6.650
Årets resultat	0	19.694.588	19.694.588
Årets anden totalindkomst	0	0	0
Årets totalindkomst	<u>0</u>	<u>19.694.588</u>	<u>19.694.588</u>
<b>Egenkapital pr. 31. januar 2016</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>19.687.938</u></b>	<b><u>20.187.938</u></b>
Årets resultat	0	-284.020	-284.020
Årets anden totalindkomst	0	0	0
Årets totalindkomst	<u>0</u>	<u>-284.020</u>	<u>-284.020</u>
<b>Egenkapital pr. 31. januar 2017</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>19.403.918</u></b>	<b><u>19.903.918</u></b>

**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	-283.048	19.694.630
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	-249.962.631	-188.079.859
Ændringer i andre tilgodehavender	44.269.929	-48.732.811
Ændringer i gæld hos tilknyttede virksomheder	10.713.522	88.160.582
Ændringer i deponerings- og sikringskonti	500.000	-500.000
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-2.011.518	31.104.276
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat</b>	<b>-196.773.746</b>	<b>-98.353.182</b>
Finansielle omkostninger	-972	-48
Finansielle indtægter	0	6
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>-196.774.718</b>	<b>-98.353.224</b>
Optagelse af kortfristet finansiering	196.799.231	97.903.480
Indskud	0	500.000
Stiftelsesomkostninger	0	-6.650
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>196.799.231</b>	<b>98.396.830</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>24.513</b>	<b>43.606</b>
Likvider, primo	43.606	0
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>68.119</b>	<b>43.606</b>

## Noter

### 1. Nettoomsætning

	2016/17	2015/16
Salg af projekter og ejendomme	0	45.901.772
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>0</b>	<b>45.901.772</b>

### 2. Projektomkostninger

Projektomkostninger	0	25.930.000
<b>Projektomkostninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>25.930.000</b>

### 3. Personaleomkostninger

Gager	1.984.592	829.920
Bidragsbaserede pensionsordninger	39.614	16.403
Sociale bidrag	10.499	2.716
Øvrige personaleomkostninger	6.153	385
Personaleomkostninger, overført til projekter	-2.040.858	-849.424
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	1
-----------------------------------	---	---

Bidragsbaserede pensionsordninger:

Selskabet har indgået bidragsbaserede pensionsordninger med de ansatte. I henhold til de indgåede aftaler indbetaler selskabet månedligt 2% af medarbejdernes grundløn til uafhængige pensionselskaber.

### 4. Andre eksterne omkostninger

Administrationsomkostninger	283.048	277.142
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>283.048</b>	<b>277.142</b>

### 5. Finansielle indtægter

Andre renteindtægter	0	6
<b>Finansielle indtægter på udlån og tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>6</b>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

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

## Noter

### 6. Finansielle omkostninger

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
Renteomkostninger kreditinstitutter	7.596.634	719.458
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	5.397.502	3.067.146
Garantiprovision	592.494	631.947
Låneomkostninger	4.092.844	701.448
Renteomkostninger m.m. indregnet i kostpris på projektet	-17.679.474	-5.120.000
Øvrige finansieringsomkostninger	972	49
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>972</b>	<b>48</b>

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

Til aktivering af renter på igangværende projekter anvendes en rentesats på 3,5 - 6,0% (2015/16: 3,5 - 6,0 %).

### 7. Igangværende og færdige projekter

	<b>31. januar 2017</b>	<b>31. januar 2016</b>
Igangværende og færdige projekter excl. renter m.v.	415.243.016	182.959.859
Aktiverede låneomkostninger	22.799.474	5.120.000
<b>Igangværende og færdige projekter i alt</b>	<b>438.042.490</b>	<b>188.079.859</b>

### 8. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	761.381	45.901.772
<b>Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser i alt</b>	<b>761.381</b>	<b>45.901.772</b>

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.

Der er ingen væsentlige overforfaldne ikke-nedskrevne tilgodehavender. Tilgodehavendernes regnskabsmæssige værdi svarer til dagsværdi. Der er ikke indtægtsført renteindtægter på nedskrevne tilgodehavender.

### 9. Likvider og indestående på deponerings- og sikringskonti

Frie likvider	68.119	43.606
Deponeringskonti og øvrige konti uden fuld dispositionsret	0	500.000
<b>Likvider, deponeringskonti og sikringskonti i alt</b>	<b>68.119</b>	<b>543.606</b>

### 10. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 500 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.



## Noter

	31. januar 2017	31. januar 2016
Saldo primo	500.000	0
Årets tilgang - stiftelse	0	500.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

### 11. Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:

Kortfristede gældsforpligtelser	294.702.711	97.903.480
<b>Gæld til kreditinstitutter i alt</b>	<b>294.702.711</b>	<b>97.903.480</b>

Dagsværdi	294.702.711	97.903.480
Nominel værdi	294.702.711	97.903.480

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

Bank DKK - udløb 2017, variabel rente, 3,875%	294.702.711	97.903.480
<b>Gæld til kreditinstitutter i alt</b>	<b>294.702.711</b>	<b>97.903.480</b>

Gælden har variabel rente, og den effektive rente på statusdagen er 3,875 %.

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

Ovennævnte lån og kreditter er i selskabet alle indregnet som kortfristede forpligtelser, idet hele gælden vedrører kortfristede aktiver.

### 12. Nærtstående parter

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

TK Development A/S (ultimativt moderselskab)  
 TK Bygge-Holding A/S (moderselskab)  
 Komplementarselskabet TK-DK ApS (komplementar)

Bestyrelse og direktion:

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

Transaktioner med nærtstående parter:	2016/17	2015/16
Administrationsomkostninger og styringshonorarer	2.575.571	3.282.248
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	12.413	12.500
Projektudviklingsomkostninger	0	17.023.543
Renteomkostninger til moderselskab	5.385.089	3.054.646
Gæld til moderselskab (saldo)	98.606.622	87.905.511
Gæld til tilknyttede virksomheder (saldo)	267.482	255.070

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.

## Noter

### 13. 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 årsregnskabet:

#### 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 4.462.882.

#### 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 2017 DKK 438.042.490, og der er ikke hverken i regnskabsåret eller i tidligere år foretaget nedskrivning af værdien af projekterne.

### 14. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

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

### 15. 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.

### 16. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser

#### Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser:

Følgende er stillet til sikkerhed for mellemværender med kreditinstitutter m.v.:

	31. januar 2017	31. januar 2016
Regnskabsmæssig værdi af projektbeholdning	438.042.490	188.079.859
Regnskabsmæssig værdi af tilgodehav. og indest. på sikringskonti	748.027	46.401.772

## Noter

### 17. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Kategorier af finansielle instrumenter	31. januar 2017	31. januar 2016
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	761.381	45.901.772
Andre tilgodehavender	3.701.501	2.831.039
Indestående på deponerings- og sikringskonti	0	500.000
Likvide beholdninger	68.119	43.606
<b>Udlån og tilgodehavender</b>	<b>4.531.001</b>	<b>49.276.417</b>
Kreditinstitutter	294.702.711	97.903.480
Leverandørgæld	27.796.631	30.623.493
Gæld til tilknyttede virksomheder	98.874.104	88.160.582
Anden gæld	1.296.127	480.783
<b>Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>422.669.573</b>	<b>217.168.338</b>

#### Misligholdelse af låneaftaler:

Selskabet har hverken i regnskabsåret 2016/17 eller sammeligningsåret misligholdt låneaftaler.

#### Selskabets risikostyringspolitik:

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

#### Valutarisici:

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

#### Renterisici:

Selskabets finansierer det igangværende projekt med kortfristet, variabelt forrentede bankfinansiering. Gæld til tilknyttede virksomheder er fastforrentet.

Ledelsen vurderer løbende, i henhold til koncernens politik, hvorvidt en andel af udlånet skal sikres med finansielle instrumenter. Der har ikke i hverken regnskabsåret 2016/17 eller sammenligningsåret været afledte finansielle instrumenter til afdækning af renterisici.

#### Likviditetsrisici:

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

#### Kreditrisici:

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

## Noter

Renterisici og revurderings- eller forfaldstidspunkter vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	> 5 år	I alt
Tilgodehavender fra salg mv (effektiv rente 0%)	761.381			761.381
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	3.701.501			3.701.501
Likvide beholdninger (effektiv rente 0%)	68.119			68.119
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6%)	0	-98.874.104		-98.874.104
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-27.796.631			-27.796.631
Anden gæld (effektiv rente 0%)	-1.296.127			-1.296.127
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 3,875%)	-294.702.711			-294.702.711
<b>I alt pr. 31. januar 2017</b>	<b>-319.264.468</b>	<b>-98.874.104</b>		<b>-418.138.572</b>

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt
Tilgodehavender fra salg mv (effektiv rente 0%)	45.901.772			45.901.772
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	2.831.039			2.831.039
Deponerings- og sikringskonti (effektiv rente 0%)	500.000			500.000
Likvide beholdninger (effektiv rente 0%)	43.606			43.606
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6%)		-88.160.582		-88.160.582
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)		-30.623.493		-30.623.493
Anden gæld (effektiv rente 0%)	-480.783			-480.783
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 3,5%)	-97.903.480			-97.903.480
<b>I alt pr. 31. januar 2016</b>	<b>-49.107.846</b>	<b>-118.784.075</b>		<b>-167.891.921</b>

Med hensyn til rentefølsomhed ville en stigning i renteniveauet på 1 % p.a. i forhold til balancedagens renteniveau vedrørende selskabets variabelt forrentede bankindeståender og gæld til kreditinstitutter for et fuldt år medføre en negativ indvirkning på årets resultat og dermed egenkapital på DKK 2,3 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 en ændring i renteniveauet på 1% p.a. i niveauet DKK 0,7 mio. for et fuldt år.