

# PROJEKTSKABET KØGE CENTRUM P/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 36497734

## Årsrapport for 2015/16

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 10-06-2016

---

PER LARSEN  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning.....	4
Ledelsespåtegning .....	5
Den uafhængige revisors erklæringer.....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse.....	9
Balance .....	10
Egenkapitalopgørelse .....	12
Pengestrømsopgørelse .....	13
Noter.....	14

## PROJEKTSKABET KØGE CENTRUM P/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	PROJEKTSKABET KØGE CENTRUM P/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
<b>CVR-nr.</b>	36497734
<b>Stiftelsesdato</b>	20-01-2015
<b>Regnskabsår</b>	20-01-2015 - 31-01-2016
<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

PROJEKTSKABET KØGE CENTRUM P/S aflægger hermed sin første 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 m<sup>2</sup>, ekskl. parkering, og opføres i umiddelbar tilknytning til Køge Station og butiksområdet i bymidten. Det samlede projekt omfatter et retailprojekt på ca. 19.000 m<sup>2</sup>, knap 9.000 m<sup>2</sup> offentlige funktioner, herunder rådhus og genoptræningscenter, og ca. 6.300 m<sup>2</sup> boliger. Hertil kommer ca. 13.000 m<sup>2</sup> parkering.

Retailprojektet på ca. 19.000 m<sup>2</sup> vil bestå af ca. 11.700 m<sup>2</sup> butikker, ca. 2.900 m<sup>2</sup> kontorer/fitness og ca. 4.400 m<sup>2</sup> service/restauranter og biograf og er sammen med de ca. 13.000 m<sup>2</sup> parkering betinget solgt til finske Citycon. Salget til Citycon forventes af få en væsentlig positiv resultateffekt i regnskabsåret 2017/18 i forbindelse med aflevering af det færdige byggeri til investor. Salgsprisen baseres på et afkast på 6,25 %. Byggeretterne til rådhus og genoptræningscenter er solgt til Køge Kommune.

Der opleves god interesse fra lejere for retailprojektet. En række lejekontrakter med ankerlejere er på plads, bl.a. Irma, Fakta, H&M, Bones, Gina Tricot, Deichmann og en lejekontrakt med Nordisk Film Biografer om etablering af en biograf med seks sale. Aktuell udlejningsgrad for det samlede retailprojekt udgør 72 %.

Byggeriet af første etape er påbegyndt i marts 2015, og byggeriet af de øvrige etaper er igangsat løbende. Retailprojektet inkl. parkering forventes færdigt i efteråret 2017.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for regnskabsåret 20-01-2015 - 31-01-2016 udgør DKK 19.694.588 og foreslås overført til næste år.

Pr. 31. januar 2016 udgør den samlede balance DKK 237.356.276, og egenkapitalen udgør DKK 20.187.938.

### 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 projektets færdiggørelse og overdragelse til investor - igen en positiv indtjening i selskabet.

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 20-01-2015 - 31-01-2016 for PROJEKTSKABET 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 20-01-2015 - 31-01-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30-05-2016

### Direktion

Robert Andersen  
Direktør

### Bestyrelse

Frede Clausen  
Formand

Robert Andersen

Vivi Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i PROJEKTSKABET KØGE CENTRUM P/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PROJEKTSKABET KØGE CENTRUM P/S for regnskabsåret 20-01-2015 - 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 20-01-2015 - 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 30-05-2016

**Deloitte**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 33 96 35 56

René H. Christensen

Statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### GENERELT

Årsregnskabet for PROJEKTSKABET KØGE CENTRUM P/S for perioden 20. januar 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. PROJEKTSKABET 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.

Årsregnskabet for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med de standarder (IFRS/IAS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår der begynder 20. januar 2015.

#### 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 er 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.

##### 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 diskonteringsats, der skal anvendes til at tilbagediskontere de forventede betalinger, som er knyttet til det finansielle aktiv eller den finansielle forpligtelse, for at nutidsværdien af disse svarer til den regnskabsmæssige værdi af henholdsvis aktivet og forpligtelsen.

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

##### Skat

Selskabet er som 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 effektivere 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. Udbytte som ventes udbetalt for året vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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

PROJEKTSKABET KØGE CENTRUM P/S

Balance 31. januar 2016

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

**Balance 31. januar 2016**

	Note	31. januar 2016 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital	10	500.000
Overført resultat		19.687.938
<b>Egenkapital</b>		<b>20.187.938</b>
Gæld til kreditinstitutter	11	97.903.480
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.623.493
Gæld til tilknyttede virksomheder		88.160.582
Anden gæld	12	480.783
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>217.168.338</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>217.168.338</b>
<b>Passiver</b>		<b>237.356.276</b>
Nærtstående parter	13	
Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	14	
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	15	
Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	16	
Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser	17	
Finansielle risici og finansielle instrumenter	18	

PROJEKTSKABET KØGE CENTRUM P/S

Egenkapitalopgørelse 31. januar 2016

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	0	19.694.588	19.694.588
<b>Egenkapital pr. 31. januar 2016</b>	<b>500.000</b>	<b>19.687.938</b>	<b>20.187.938</b>

**Udbytte**

Der foreslås et udbytte på DKK 0.

**Pengestrømsopgørelse**

Beløb i DKK

	2015/16
Resultat af primær drift	19.694.630
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	-188.079.859
Ændringer i andre tilgodehavender	-48.732.811
Ændringer i gæld hos tilknyttede virksomheder	88.160.582
Ændringer i deponerings- og sikringskonti	-500.000
Ændringer i kreditorer og anden gæld	31.104.276
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat</b>	<b>-98.353.182</b>
Finansielle omkostninger	-48
Finansielle indtægter	6
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>-98.353.224</b>
Optagelse af kortfristet finansiering	97.903.480
Indskud	500.000
Stiftelsesomkostninger	-6.650
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>98.396.830</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>43.606</b>
Likvider, primo	0
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>43.606</b>

**Noter**

2015/16

**1. Nettoomsætning**

Salg af projekter og ejendomme	45.901.772
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>45.901.772</b>

**2. Projektomkostninger**

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

**3. Personaleomkostninger**

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

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

**5. Finansielle indtægter**

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

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

**Noter**

2015/16

**6. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger kreditinstitutter	719.458
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.067.146
Garantiprovision	631.947
Låneomkostninger	701.448
Renteomkostninger m.m. indregnet i kostpris på projektet	-5.120.000
Øvrige finansieringsomkostninger	49
<b>Finansielle omkostninger i alt</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%.

**31. januar 2016**

**7. Igangværende og færdige projekter**

Igangværende og færdige projekter excl. renter m.v.	182.959.859
Aktiverede låneomkostninger	5.120.000
<b>Igangværende og færdige projekter i alt</b>	<b>188.079.859</b>

**8. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser**

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

Eventuel nedskrivning foretages til nettorealisationsværdi, 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	43.606
Deponeringskonti og øvrige konti uden fuld dispositionsret	500.000
<b>Likvider, deponeringskonti og sikringskonti i alt</b>	<b>543.606</b>

**Noter**

2015/16

**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.

Årets tilgang - stiftelse	500.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>500.000</b>

**11. Gæld til kreditinstitutter**

**Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:**

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

Dagsværdi	97.903.480
Nominal værdi	97.903.480

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

Bank DKK - udløb 2017, variabel rente, 3,5%	97.903.480
<b>Gæld til kreditinstitutter i alt</b>	<b>97.903.480</b>

Gælden har variabel rente, og den effektive rente på statusdagen er 3,5 %.

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. Anden gæld**

Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag, feriepenge m.v.	54.045
Feriepengeforpligtelse	98.740
Andre skyldige omkostninger	327.998
	<b>480.783</b>

Den regnskabsmæssige værdi af skyldige poster vedrørende løn, A-skat, sociale bidrag, feriepenge m.v., projektrelaterede skyldige omkostninger samt andre skyldige omkostninger svarer til forpligtelsernes dagsværdi.

Feriepengeforpligtelser repræsenterer selskabets forpligtelse til at udbetale løn i ferieperioder, som medarbejderne pr. balancedagen har optjent ret til at afholde i efterfølgende regnskabsår.



**Noter**

2015/16

**13. 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:**

Administrationsomkostninger og styringshonorarer	3.282.248
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	12.500
Projektudviklingsomkostninger	17.023.543
Renteomkostninger til moderselskab	3.054.646
Gæld til moderselskab (saldo)	87.905.511
Gæld til tilknyttede virksomheder (saldo)	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**

2015/16

**14. 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 2016 DKK 48.732.811.

**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 188.079.959, og der er ikke i regnskabsåret foretaget nedskrivning af værdien af projekterne.

**15. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning**

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

**16. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse**

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 30. maj 2016 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 10. juni 2016.

**17. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser**

**Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser:**

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

Regnskabsmæssig værdi af projektbeholdning	188.079.859
Regnskabsmæssig værdi af tilgodehav. og indest. på sikringskonti	46.401.772

**Noter**

2015/16

**18. Finansielle risici og finansielle instrumenter**

**Kategorier af finansielle instrumenter**

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	45.901.772
Andre tilgodehavender	2.831.039
Indestående på deponerings- og sikringskonti	500.000
Likvide beholdninger	43.606
<b>Udlån og tilgodehavender</b>	<b>49.276.417</b>
Kreditinstitutter	97.903.480
Leverandørgæld	30.623.493
Gæld til tilknyttede virksomheder	88.160.582
Anden gæld	480.783
<b>Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>217.168.338</b>

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 regnskabsåret 2015/16 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

2015/16

Renterisici og revurderings- eller forfaldstidspunkter vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 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 0,7 mio. Et fald i renteniveauet på 1 % ville medføre en tilsvarende positiv indvirkning på årets resultat og egenkapital.