

TK Bygge-Holding A/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 12141599

Årsrapport for 2018/19

31. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28-06-2019

Anne R. Fisker
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning.....	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer.....	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse.....	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse.....	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter.....	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	TK Bygge-Holding A/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
CVR-nr.	12141599
Regnskabsår	01-02-2018 - 31-01-2019
Bestyrelse	Søren Kempf Holm Vivi Sørensen Robert Andersen
Direktion	Robert Andersen, Direktør
Hjemsted	Aalborg Kommune
Aktionærforhold	Selskabet er ejet af følgende: Agat Ejendomme A/S (tidligere TK Development A/S), Aalborg, CVR-nr. 24 25 67 82, 100 % aktionær
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556

Ledelsesberetning

TK Bygge-Holding A/S aflægger hermed sin 31. årsrapport. Årsrapporten indeholder et separat årsregnskab for selskabet, men ikke et koncernregnskab, idet fritagelsesbestemmelserne for konsolidering, jfr. IAS 27.10 er benyttet. Regnskabet indgår i koncernregnskabet for Agat Ejendomme A/S (tidligere 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.agat.dk

Selskabet er en 100 % ejet dattervirksomhed af Agat Ejendomme A/S, CVR-nr. 24 25 67 82.

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i projektudvikling, udlejning og byggestyring af projekter i danske direkte og indirekte ejede dattervirksomheder og joint ventures samt administration af koncernforbundne selskaber.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat for regnskabsåret 01-02-2018 - 31-01-2019 udgør DKK -214.025.742 mod DKK -379.818.470 i 2017/18. Årets resultat foreslås fremført til næste år.

I årets resultat indgår resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures med DKK -121.647.819 mod DKK -316.902.060 i 2017/18. Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder er væsentligt negativt påvirket af en række nedskrivninger af primært centre i drift. Herudover indgår i årets resultat nettofinansieringsudgifter på DKK 60.991.362 mod DKK 27.766.515 i 2017/18. Stigningen i nettofinansieringsudgifterne skyldes hovedsageligt nedskrivning af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, som ikke er dattervirksomheder.

Den samlede balance udgør pr. 31. januar 2019 DKK 1.047.261.166 mod DKK 1.354.344.288 pr. 31. januar 2018. Egenkapitalen udgør DKK 178.647.416 og er en stigning i forhold til året før på DKK 172.807.432 svarende til den i regnskabsåret gennemførte kapitalforhøjelse samt årets totalindkomst.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Selskabets forventede udvikling

Der forventes i løbet af de kommende år en positiv indtjening i selskabet. Indtjeningen forventes primært i form af indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures.

TK Bygge-Holding A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-02-2018 - 31-01-2019 for TK Bygge-Holding A/S.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-02-2018 - 31-01-2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27-06-2019

Direktion

Robert Andersen
Direktør

Bestyrelse

Søren Kempf Holm
Formand

Vivi Sørensen

Robert Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i TK Bygge-Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TK Bygge-Holding A/S for regnskabsåret 01-02-2018 - 31-01-2019, 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. 31-01-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-02-2018 - 31-01-2019 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aalborg, den 27-06-2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27762

Peter Aslak Storgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33767

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for TK Bygge-Holding A/S for 2018/19 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og oplysningskrav i årsregnskabsloven for danske virksomheder i regnskabsklasse B, jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven. TK Bygge-Holding A/S 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, bortset fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles efter den indre værdis metode.

Implementering af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Der er med virkning fra 1. februar 2018 implementeret de nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. februar 2018 eller senere. Implementeringen af IFRS 15, Indtægter fra kontrakter med kunder, har effekt på indregning og måling. Implementeringen af øvrige nye og ændrede standarder har ikke medført ændringer i indregning og måling i årsrapporten.

IFRS 15

Selskabet har implementeret IFRS 15, Indtægter fra kontrakter med kunder, efter de lempeligere overgangsbestemmelser, hvorved sammenligningstal ikke tilpasses, og hvor effekten af implementeringen indregnes i overført resultat pr. 1. februar 2018. IFRS 15 er ikke anvendt for kontrakter, der er leveret pr. 1. februar 2018.

Effekten udgør før skat DKK 5,6 mio og DKK 4,4 mio. efter skat. Effekten er en konsekvens af effekten i tilknyttede virksomheder. Balancen er dermed også steget med DKK 4,4 mio, idet effekten indgår i Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis i øvrigt 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.

Bortset fra IFRS 16, Leasing, forventes ingen af de nye eller ændrede standarder at få væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende år.

IFRS 16, Leasing, afløser den gældende standard om leasing, IAS 17. IFRS 16 medfører, at stort set alle leasingaftaler skal indregnes i balancen i leasingtagers regnskab i form af en leasingforpligtelse og et aktiv, som repræsenterer leasingtagers ret til at bruge det underliggende aktiv. Der skelnes ikke længere mellem operationel og finansiel leasing.

Selskabet vil implementere IFRS 16 i 2019/20 ved anvendelse af de lempeligere overgangsbestemmelser, hvorved der ikke tilpasses sammenligningstal, og hvor effekten af implementeringen indregnes i overført resultat pr. 1. februar 2019. Herudover vil selskabet anvende de øvrige lempelser i videst muligt omfang, herunder vedrørende leasede aktiver med lav værdi og leasingkontrakter med en restløbetid pr. 1. februar 2019 på mindre end 12 måneder.

Pr. 31. januar 2019 har selskabet indgået leasingkontrakter som i henhold til IAS 17 er kategoriseret som operationel leasing med samlede fremtidige minimumsleasingydelser i henhold til uopsigelige leasingkontrakter på DKK 5,0 mio., som ikke er indregnet i balancen. Det vurderes, at disse leasingkontrakter vil opfylde definitionen på leasingkontrakter i henhold til IFRS 16, og selskabet vil derfor pr. 1. februar 2019 indregne et aktiv og en tilhørende

Anvendt regnskabspraksis

forpligtelse på DKK 4,7 mio. vedrørende disse aftaler, medmindre de opfylder kriterierne for aktiver med lav værdi eller leasingkontrakter med en restløbetid på mindre end 12 måneder.

Efter implementeringen af IFRS 16 vil omkostningerne vedrørende leasingkontrakter i al væsentlighed blive indregnet som henholdsvis afskrivninger på det indregnede aktiv og som renter vedrørende leasingforpligtelsen, hvor omkostningerne hidtil er indregnet som driftsomkostninger.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætning indregnes og måles i overensstemmelse med IFRS 15, Indtægter fra kontrakter med kunder.

Eksterne direkte projektomkostninger

Denne post indeholder alle omkostninger der afholdes for at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger

I posten andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til administration, lokaleomkostninger samt bildrift.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, gældsforpligtelser og værdipapirer samt amortisering af finansielle forpligtelser.

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.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatet med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen, henholdsvis i anden totalindkomst.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige værdier og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat beregnes med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den

Anvendt regnskabspraksis

enkelte forpligtelse. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster inden for samme juridiske skatteenhed. Det revurderes på hver balancedag, hvorvidt det er sandsynligt at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes. Såfremt det vurderes at et skatteaktiv ikke kan udnyttes foretages nedskrivning heraf over resultatet.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, medmindre moderselskabet har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte skat realiseres, og det er sandsynligt, at den udskudte skat ikke bliver udløst som aktuel skat inden for en overskuelig fremtid.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og -satser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser og -regler indregnes i resultatet, medmindre den udskudte skat kan henføres til poster, der tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst. I sådanne tilfælde indregnes ændringen også direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst.

Selskabet er sambeskattet med Agat Ejendomme A/S (tidligere TK Development A/S) og alle dets danske dattervirksomheder. De sambeskattede selskabers samlede skat af indkomst fordeles mellem de danske sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. Saldi under selskabsskattelovens rentefradragsbegrænsningsregler er fordelt mellem de sambeskattede selskaber efter den indgåede sambeskatningsaftale.

Balancen

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar og måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af fremtidige leasingydelser. De regnskabsmæssige værdier af andre anlæg, driftsmateriel og inventar gennemgås på balancedagen for at fastsætte om der er indikationer på værdiforringelse. Såfremt det er tilfældet, opgøres aktivets genindvindingsværdi for at fastslå behovet for eventuel nedskrivning og omfanget heraf.

Aktivernes kostpris afskrives lineært over aktivernes forventede brugstid, der er vurderet til 3-5 år. Indretning af lejede lokaler afskrives lineært over lejekontraktens løbetid.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures måles efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandele måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige værdi, opgjort efter selskabets regnskabspraksis med tillæg af eventuel goodwill og fradrag for henholdsvis tillæg af forholdsmæssige interne avancer og tab.

I resultatet indregnes den forholdsmæssige andel af virksomhedernes resultat efter skat og forholdsmæssig eliminering af urealiserede, interne avancer og tab og med fradrag af eventuel nedskrivning af goodwill. I anden totalindkomst indregnes den forholdsmæssige andel af alle transaktioner og begivenheder der er indregnet i anden totalindkomst i de tilknyttede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender og andre langfristede aktiver der anses for at være en del af den samlede investering, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser

Anvendt regnskabspraksis

samt andre tilgodehavender nedskrives i det omfang de er uerholdelige. Der indregnes alene en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi, hvis selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser og i øvrigt forventer et tab som følge af denne forpligtelse.

Tilgodehavender

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

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.

Pensionsforpligtelser o.l.

Ved bidragsbaserede pensionsordninger indbetales løbende faste bidrag til uafhængige pensionselskaber o.l. Bidragene indregnes i resultatet i den periode, hvori medarbejderne har udført den arbejdsydelse, der giver ret til pensionsbidraget. Skyldige betalinger indregnes i balancen som en forpligtelse.

Finansielle gældsforpligtelser

Kortfristede, finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatet over leasingperioden.

Finansielle forpligtelser omfattende gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld, gæld til tilknyttede virksomheder og anden gæld måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles i balancen til 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 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	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Nettoomsætning	1	21.831.743	24.203.062
Eksterne direkte projektomkostninger		-3.500.809	-1.750.646
Bruttoresultat		18.330.934	22.452.416
Personaleomkostninger	2	-32.137.918	-27.895.442
Af- og nedskrivninger andre anlæg, driftsmidler og inventar	3	-753.287	-319.658
Andre eksterne omkostninger	4	-9.153.693	-7.811.921
Resultat af primær drift		-23.713.964	-13.574.605
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures	5, 6	-121.647.819	-316.902.060
Finansielle indtægter	7	30.716.035	44.131.662
Finansielle omkostninger	8	-91.707.397	-71.898.177
Resultat før skat		-206.353.145	-358.243.180
Skat af årets resultat	9	-7.672.597	-21.575.290
Årets resultat		-214.025.742	-379.818.470
Totalindkomstopgørelse			
Årets resultat		-214.025.742	-379.818.470
Anden totalindkomst efter skat i tilknyttede virksomheder		-17.508.152	1.725.811
Årets totalindkomst		-231.533.894	-378.092.659

Balance 31. januar 2019

	Note	31. januar 2019 kr.	31. januar 2018 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	2.301.502	2.906.930
Materielle aktiver		2.301.502	2.906.930
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	221.303.740	354.971.063
Kapitalandele i joint ventures	6	305.699.174	268.780.109
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		317.617.129	492.698.605
Tilgodehavender hos joint ventures		115.360.843	125.193.828
Udskudte skatteaktiver	10	39.696.870	50.017.659
Andre langfristede aktiver		999.677.756	1.291.661.264
Langfristede aktiver i alt		1.001.979.258	1.294.568.194
Igangværende og færdige projekter		40.063.028	48.040.780
Igangværende og færdige projekter	11	40.063.028	48.040.780
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		36.957	91.250
Tilgodehavender hos joint ventures		1.449.129	9.163.165
Tilgodehavende selskabsskat		1.432.299	0
Andre tilgodehavender		792.977	891.547
Periodeafgrænsningsposter		1.452.280	836.456
Tilgodehavender		5.163.642	10.982.418
Likvide beholdninger	12	55.238	752.896
Kortfristede aktiver i alt		45.281.908	59.776.094
Aktiver		1.047.261.166	1.354.344.288

Balance 31. januar 2019

	Note	31. januar 2019 kr.	31. januar 2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	13	1.500.000	1.000.000
Andre reserver		-28.435.035	-10.926.883
Overført resultat		205.582.451	15.766.867
Egenkapital		178.647.416	5.839.984
Andre hensatte forpligtelser	5	18.637	1.004.234
Gæld til tilknyttede virksomheder		675.139.543	1.230.570.788
Langfristede forpligtelser		675.158.180	1.231.575.022
Gæld til kreditinstitutter	14	182.677.008	104.644.240
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.784.395	8.156.102
Selskabsskat		0	446.985
Anden gæld		8.843.586	3.582.333
Periodeafgrænsningsposter		150.581	99.622
Kortfristede forpligtelser		193.455.570	116.929.282
Forpligtelser i alt		868.613.750	1.348.504.304
Passiver		1.047.261.166	1.354.344.288
Nærtstående parter	15		
Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	16		
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	17		
Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	18		
Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	19		
Operationelle leasingkontrakter	20		
Koncernoversigt	21		
Finansielle risici og finansielle instrumenter	22		

Egenkapitaloppgørelse 31. januar 2019

Beløb i DKK

	Aktiekapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2017	1.000.000	-12.652.694	395.585.337	383.932.643
Årets resultat	0	0	-379.818.470	-379.818.470
Årets anden totalindkomst	0	1.725.811	0	1.725.811
Årets totalindkomst	0	1.725.811	-379.818.470	-378.092.659
Egenkapital pr. 31. januar 2018	1.000.000	-10.926.883	15.766.867	5.839.984
Effekt af implementeringen af IFRS 15	0	0	4.341.326	4.341.326
Tilpasset egenkapital pr. 1. februar 2018	1.000.000	-10.926.883	20.108.193	10.181.310
Kapitalforhøjelse	500.000	0	0	500.000
Overkurs ved kapitalforhøjelse	0	0	399.500.000	399.500.000
Årets resultat	0	0	-214.025.742	-214.025.742
Årets anden totalindkomst	0	-17.508.152	0	-17.508.152
Årets totalindkomst	0	-17.508.152	-214.025.742	-231.533.894
Egenkapital pr. 31. januar 2019	1.500.000	-28.435.035	205.582.451	178.647.416

Udbytte

Der foreslås et udbytte på DKK 0 (2017/18: DKK 0).

Pengestrømsopgørelse

Beløb i DKK

	2018/19	2017/18
Resultat af primær drift	-23.713.964	-13.574.605
Regulering for ikke-kontante poster:		
Kursreguleringer	2.808.144	8.540.320
Afskrivninger	753.287	319.658
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	7.977.752	-12.808.779
Ændringer i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	210.263.868	-1.501.692
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	17.547.021	-2.110.330
Ændringer i tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	54.293	-91.250
Ændringer i andre tilgodehavender	-517.254	223.514
Ændringer i gæld til tilknyttede virksomheder	-555.431.245	22.132.577
Ændringer i deponerings- og sikringskonti	587.476	0
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-1.059.495	7.315.322
Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat	-340.730.117	8.444.735
Finansielle omkostninger	-56.225.725	-71.898.177
Finansielle indtægter	27.907.891	35.591.342
Betalt/modtaget selskabsskat	-455.565	3.724.729
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-369.503.516	-24.137.371
Køb af materielle anlægsaktiver	-147.859	-2.909.665
Salg af materielle anlægsaktiver	0	78.500
Investering i tilknyttede virksomheder	-124.173.284	-36.811.550
Salg af joint ventures	9.043.575	0
Salg af værdipapirer og kapitalandele	6.638.134	744.000
Modtaget udbytte	0	64.900.000
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-108.639.434	26.001.285
Optagelse af kortfristet finansiering	78.032.768	0
Nedbringelse af kortfristet finansiering	0	-1.770.257
Kapitalforhøjelse	400.000.000	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	478.032.768	-1.770.257
Årets pengestrøm	-110.182	93.657
Likvider, primo	165.420	71.763
Likvider, ultimo	55.238	165.420

Noter

2018/19

2017/18

1. Nettoomsætning

Salg af tjenesteydelser (indregning over tid)	21.831.743	24.203.062
Nettoomsætning i alt	21.831.743	24.203.062

2. Personaleomkostninger

Gager og personaleomkostninger	31.445.683	27.196.837
Bidragsbaserede pensionsordninger	565.903	559.479
Forsikringer m.v.	126.332	139.126
Personaleomkostninger i alt	32.137.918	27.895.442

Et af bestyrelsesmedlemmerne er fuldtidsansat i dette selskab, men får ikke løn for sit arbejde i egenskab af bestyrelsesmedlem.

Bidragsbaserede pensionsordninger:

Selskabet har indgået bidragsbaserede pensionsordninger med hovedparten af de ansatte. I henhold til de indgåede aftaler indbetaler selskabet månedligt et beløb på 2 % af de pågældende medarbejderes grundløn til uafhængige pensionselskaber.

Gennemsnitlige antal ansatte udgør i 2018/19: 30 (2017/18: 30)

3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris pr. 1. februar	35.124.206	34.333.024
Tilgang i årets løb	147.859	2.909.665
Afgang i årets løb	0	-2.118.483
Kostpris pr. 31. januar	35.272.065	35.124.206
Af- og nedskrivninger pr. 1 februar	-32.217.276	-33.937.602
Årets afskrivninger	-753.287	-319.658
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	2.039.984
Af- og nedskrivninger pr. 31. januar	-32.970.563	-32.217.276
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	2.301.502	2.906.930

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar afskrives over 3-5 år. Indretning af lejede lokaler, der indgår i ovenstående beløb afskrives lineært over lejekontrakternes løbetid. Den bogførte værdi af indretning af lejede lokaler er uvæsentlig, hvorfor andre anlæg, driftsmateriel og inventar ikke er opdelt i flere klassifikationer.

Noter

	2018/19	2017/18
4. Andre eksterne omkostninger		
Administrationsomkostninger	4.235.499	3.188.614
Lokaleomkostninger	2.669.193	2.843.860
Biludgifter	1.885.958	1.839.694
Omkostningsfordeling, koncernselskaber	363.043	-60.247
Andre eksterne omkostninger i alt	9.153.693	7.811.921
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris pr. 1. februar	1.392.208.250	1.410.215.700
Årets tilgang	124.173.284	36.811.550
Årets afgang	-70.595.386	-54.819.000
Kostpris pr. 31. januar	1.445.786.148	1.392.208.250
Værdiregulering pr. 1. februar	-1.108.905.485	-782.764.415
Implementering af IFRS 15	830.216	0
Valutakursregulering	-17.508.152	1.725.811
Udloddet udbytte	0	-2.400.000
Årets resultat	-169.170.090	-379.524.489
Årets afgang	70.252.466	54.057.608
Værdiregulering pr. 31. januar	-1.224.501.045	-1.108.905.485
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	221.285.103	283.302.765
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet i balancen således:		
Finansielle aktiver	221.303.740	354.971.063
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	-70.664.064
Hensatte forpligtelser	-18.637	-1.004.234
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	221.285.103	283.302.765
I indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indgår:		
Årets resultat, jfr. ovenfor	-169.170.090	-379.524.489
Fortjeneste/tab ved salg af kapitalandele	6.295.214	-17.392
Tab på tilgodehavender	0	-11.970.046
	-162.874.876	-391.511.927

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode og svarer til de enkelte dattervirksomheders regnskabsmæssige værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, med tillæg af goodwill og fradrag for interne fortjenester og tab, m.v.

For en oversigt over kapitalandele i tilknyttede virksomheder henvises til note 21.

Noter

	2018/19	2017/18
6. Kapitalandele i joint ventures		
Kostpris pr. 1 februar	256.479.764	256.479.764
Årets afgang	-281.760	0
Kostpris pr. 31. januar	256.198.004	256.479.764
Værdiregulering pr. 1. februar	12.300.345	190.478
Implementering af IFRS 15	4.735.583	0
Udloddet udbytte	0	-62.500.000
Årets resultat	32.351.392	74.609.867
Tilbageført vedr. afgang	113.850	0
Værdiregulering pr. 31. januar	49.501.170	12.300.345
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	305.699.174	268.780.109
I indtægter af kapitalandele i joint ventures indgår:		
Årets resultat, jfr. ovenfor	32.351.392	74.609.867
Fortjeneste ved salg af kapitalandele	8.875.665	0
	41.227.057	74.609.867

Kapitalandele i joint ventures måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode og svarer til de enkelte dattervirksomheders regnskabsmæssige værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, med tillæg af goodwill og fradrag for interne fortjenester og tab, m.v.

For en oversigt over kapitalandele i joint ventures henvises til note 21.

7. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra joint ventures	5.384.873	5.665.622
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	22.522.518	29.925.720
Øvrige finansielle indtægter	500	0
Finansielle indtægter på udlån og tilgodehavender	27.907.891	35.591.342
Valutakursgevinster	2.808.144	8.540.320
	2.808.144	8.540.320
Finansielle indtægter i alt	30.716.035	44.131.662

Noter

2018/19 2017/18

8. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger kreditinstitutter	4.146.245	3.936.518
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	52.075.987	67.961.531
Tab på tilgodehavender tilknyttede virksomheder	35.481.672	0
Øvrige finansieringsomkostninger	3.493	128
I alt	91.707.397	71.898.177

Finansielle omkostninger i alt	91.707.397	71.898.177
---------------------------------------	-------------------	-------------------

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

9. Skat af årets resultat

Aktuel selskabsskat	1.432.299	-446.985
Ændring i udskudt skat	-9.096.313	-21.151.239
Regulering vedrørende aktuel skat for tidligere regnskabsår	-8.583	22.934
Skat af årets resultat	-7.672.597	-21.575.290

Beregnet dansk skat af ordinært resultat før skat	45.397.692	78.813.499
Regulering vedrørende tidligere regnskabsår	-8.583	22.934
Ikke skattepligtige indtægter/udgifter	-40.134.057	-83.412.141
Andet	-146.901	-543.890
Ændring underskud til fremførsel	0	520.956
Ændring af værdiansættelse af udskudt skatteaktiv	-12.780.748	-16.976.648
Skat af årets resultat	-7.672.597	-21.575.290

Effektiv skatteprocent	-4	-6
------------------------	----	----

Udskudte skatteaktiver pr. 1. februar	50.017.659	71.168.898
Effekt af implementering af IFRS 15	-1.224.476	0
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	-9.096.313	-21.151.239
Udskudte skatteaktiver/forpligtelser pr. 31. januar	39.696.870	50.017.659

Noter

	2018/19	2017/18
10. Udskudte skatteaktiver		
Udskudt skatteaktiv pr. 1. februar	202.757.622	206.932.213
Effekt af implementering af IFRS 15	-1.224.476	0
Årets tilgang	3.684.435	0
Årets afgang	0	-4.174.591
Udskudt skatteaktiv pr. 31. januar	205.217.581	202.757.622
Værdiregulering pr. 1. februar	-152.739.963	-135.763.315
Årets værdiregulering	-12.780.748	-16.976.648
Værdireguleringer pr. 31. januar	-165.520.711	-152.739.963
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	39.696.870	50.017.659
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	39.696.870	50.017.659
Der fordeles således:		
Langfristede aktiver	39.696.870	50.017.659
I alt	39.696.870	50.017.659
Udskudt skatteaktiv vedrører:		
Materielle aktiver	-327.562	-398.206
Kortfristede aktiver	-11.744.514	-7.013.160
Værdi af skattemæssige underskud	217.289.657	210.168.988
Nedskrivning af skatteaktiv	-165.520.711	-152.739.963
I alt	39.696.870	50.017.659

Årets ændring i udskudte skatteaktiver er, bortset fra effekten af implementeringen af IFRS 15, indregnet i resultatopgørelsen.

11. Igangværende og færdige projekter

Igangværende og færdige projekter, excl. renter m.v.	43.180.262	51.158.014
Aktiverede renter m.v.	406.815	406.815
Nedskrivninger	-3.524.049	-3.524.049
Igangværende og færdige projekter i alt	40.063.028	48.040.780

Der er ikke i igangværende og færdige projekter indeholdt kontraktaktiver efter IFRS 15.

Selskabet har hverken pr. 31. januar 2019 eller ultimo sammenligningsåret kontraktforpligtelser efter IFRS 15 eller uopfyldte leveringsforpligtelser vedrørende entreprisekontrakter.

Noter

2018/19 2017/18

12. Likvide beholdninger

Frie likvider	55.238	165.420
Deponeringskonti og øvrige konti uden fuld dispositionsret	0	587.476
Likvide beholdninger i alt	55.238	752.896

13. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 1.500.000 stk. aktier a DKK 1. Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er ikke opdelt i klasser, og ingen aktier er tillagt særlige rettigheder eller begrænsninger, herunder begrænsninger med hensyn til udbetaling af udbytte og tilbagebetaling af kapital.

	31. januar 2019	31. januar 2018
Saldo primo	1.000.000	1.000.000
Årets tilgang	500.000	0
Saldo ultimo	1.500.000	1.000.000

14. Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:

Kortfristede forpligtelser	182.677.008	104.644.240
Gæld til kreditinstitutter i alt	182.677.008	104.644.240

Gælden har variabel rente, og den effektive rente er på statusdagen 2,75 - 4,80 % (2017/18: 3,40 - 4,00 %). Gælden har forfald i 2019, men er efter regnskabets udløb forlænget frem til april 2020.

Den regnskabsmæssige værdi svarer til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort til nutidsværdien af fremtidige afdrags- og rentebetalinger ved anvendelse af den effektive rentes metode.

15. Nærtstående parter

Selskabet har følgende nærtstående parter med kontrol:

Agat Ejendomme A/S (ultimativt moderselskab - 100 % aktionær)

Øvrige nærtstående parter:

Tilknyttede og associerede virksomheder, jf. koncernoversigten note 21.

Robert Andersen (Direktør/bestyrelsesmedlem)

Søren Kempf Holm (Bestyrelsesmedlem)

Vivi Sørensen (Bestyrelsesmedlem)

Agat Ejendomme A/S:	2018/19	2017/18
Omkostningsfordeling moderselskab (udgift)	5.978.900	7.462.575
Renteomkostninger	42.591.808	55.935.750
Administrationshonorarindtægter	2.500.000	950.000
Gæld (saldo)	561.281.906	989.211.736

Noter

	2018/19	2017/18
Øvrige tilknyttede og associerede virksomheder:		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	22.522.518	29.925.720
Renteindtægter joint ventures	5.384.873	5.665.622
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	9.484.179	12.025.781
Omkostningsfordeling til tilknyttede virksomheder (indtægt)	5.615.858	7.522.822
Styringshonorarindtægter m.v.	13.489.917	21.816.067
Indtægter fra entreprisekontrakter	30.200.952	40.277.622
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	317.617.129	492.698.605
Tilgodehavender hos joint ventures	116.809.972	134.356.993
Gæld til tilknyttede virksomheder (saldo)	113.857.637	241.359.052
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	2.400.000
Udbytte fra joint ventures	0	62.500.000
Tab på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	35.481.672	11.970.046

Herudover har der ikke i regnskabsåret været transaktioner med nærtstående partner.

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværende med nærtstående parter på balancedagen, bortset fra hvad der fremgår af note 19. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling.

16. 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:

Kapitalandele i og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og joint ventures:

Behov for hensættelser til tab vedrørende kapitalandele i og tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder er baseret på en konkret vurdering af hver enkelt virksomhed. Såfremt der sker ændringer i de anvendte forudsætninger eller at det faktiske forløb afviger fra det forventede, kan værdien afvige fra værdien opgjort pr. 31. januar 2019. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2019 DKK 221.303.740, og den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2019 DKK 317.617.129.

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i joint ventures udgør pr. 31. januar 2019 DKK 305.699.174, og den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. januar 2019 DKK 116.809.972.

Tilgodehavender i øvrigt:

Vurdering af nedskrivningsbehov på tilgodehavender foretages ud fra en konkret vurdering af hvert enkelt tilgodehavende. Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender udgør pr. 31. januar 2019 DKK 3.714.513.

Udskudte skatteaktiver:

Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af de nugældende muligheder for underskudsfræmførsel og sambeskatning. Såfremt vilkårene for underskudsfræmførsel og sambeskatning ændres, kan værdien af skatteaktiverne være såvel højere som lavere end den regnskabsmæssige værdi opgjort 31. januar 2019. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af foreliggende budgetter og resultatfremskrivninger. Den regnskabsmæssige værdi af udskudte skatteaktiver udgør pr. 31. januar 2019 DKK 39.696.870.

Noter

2018/19

2017/18

17. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

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

18. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 27. juni 2019 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 28. juni 2019.

19. Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Eventualaktiver:

For eventualaktiver i form af ikke indregnede udskudte skatteaktiver henvises til note 10.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Kautions- og garantiforpligtelser for tilknyttede virksomheder	186.512.000	449.121.068
Regnskabsm. værdi af kapitalandele stillet til sikkerhed for kreditinstit.	197.371.072	220.831.234
Regnskabsm. værdi af øvrige aktiver stillet til sikkerhed for kreditinstit.	43.421.930	44.702.749
Kaution og garantiforpligtelse for joint ventures	99.165.000	78.875.000

De opførte beløb for kautioner og garantiforpligtelser for tilknyttede virksomheder udgør de maksimale beløb. De tilknyttede virksomheder har pr. 31. januar 2019 udnyttet DKK 116.019.000 af kreditfaciliteterne (2017/18: t.DKK 393.136). De opførte beløb for kautioner og garantiforpligtelser for joint ventures udgør de maksimale beløb. Joint ventures har pr. 31. januar 2019 udnyttet DKK 90.978.000 af kreditfaciliteterne (2017/18: t.DKK 21.892).

Selskabet er sambeskattet med en række af koncernens øvrige danske selskaber og hæfter fra og med regnskabsåret 2013/14 ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter opstået indenfor sambeskatningen, og fra 1. juni 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter i disse selskaber. Skyldige selskabsskatter inden for den danske sambeskatning udgør pr. 31. januar 2019 DKK 2,6 mio.

20. Operationelle leasingkontrakter

For årene 2018-2023 er indgået operationelle leasingkontrakter vedrørende leje af driftsmateriel. Leasingkontrakterne er indgået for en 3-5 årig periode med faste leasingydelser, der årligt pristalsreguleres. Aftalerne er uopsigelige i den nævnte periode, hvorefter den vil kunne fornyes i perioder på 1 - 5 år.

Fremtidige minimumsleasing ydelser i henhold til uopsigelige leasingkontrakter fordeler sig således:

Inden for et år DKK 2.284.846 (2017/18: DKK 3.312.644)

Indenfor 2-5 år DKK 2.730.959 (2017/18: DKK 4.547.421)

Minimumsleasingydelser indregnet i årets resultat udgør DKK 3.414.052 (2017/18: DKK 3.601.767).

21. Koncernsammensætning:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Navn	Hjemsted	Ejerandel
Euro Mall Holding A/S 1)	Aalborg	100%	Englandsvej 45 P/S 1)	Aalborg	100%
TK Polska Operations S.A.	Warszawa	100%	Komplementarselskabet Englandsvej 45 ApS 1)	Aalborg	100%
Euro Mall Polska X Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Kommanditaktieselskabet Danlink - Udvikling 2)	København	50%
Euro Mall Polska XV Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Komplementarselskabet Amerika Plads C ApS	Aalborg	25%
TK Polska Development II Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Amerika Plads C P/S	Aalborg	25%
Euro Mall Polska XXVII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Komplementarselskabet DLU ApS 2)	København	50%
Euro Mall Polska XXVIII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Kommanditaktieselskabet Østre Havn 2)	Aalborg	50%
TK Czech Operations s.r.o.	Prag	100%	Østre Havn ApS 2)	Aalborg	50%
TK Czech Development III s.r.o.	Prag	100%	Trøjborgvej ApS	Ikast-Brande	20%
Euro Mall Ceske Budejovice s.r.o.	Prag	100%	UAB TK Development Lietuva 1)	Vilnius	100%
Euro Mall City s.r.o.	Prag	100%	SIA "KK" 1)	Riga	100%
Euro Mall Event s.r.o.	Prag	100%	TKD Suomi OY 1)	Helsinki	100%
Camacuri s.r.o.	Prag	50%	OY TKD Construction Finland	Helsinki	100%
Euro Mall Czech & Slovakia Invest B.V.	Amsterdam	100%	Ringsted Outlet Center P/S 2)	Aalborg	50%
Euro Mall Luxembourg S.A.	Luxembourg	100%	SPV Ringsted ApS 2)	Aalborg	50%
Euro Mall Ventures S.á.r.l.	Luxembourg	20%	Ringsted Retail Company ApS	Aalborg	50%
TK Development Sweden Holding AB 1)	Stockholm	100%	SporbyenScandia P/S 2)	Aalborg	50%
TK Projekt AB	Stockholm	100%	Sporbyen Komplementarselskab ApS 2)	Aalborg	50%
Enebyängen Fastighets AB Stockholm	Stockholm	100%	SporbyenScandia 1 P/S 2)	Aalborg	50%
Euro Mall Sweden AB 1)	Stockholm	100%	SporbyenScandia 3 P/S 2)	Aalborg	50%
TKD Projekt A/S 1)	Aalborg	100%	SporbyenScandia 4 P/S 2)	Aalborg	50%
KAS Frederikssund Shoppingcenter	Aalborg	100%	SporbyenScandia 5 P/S 2)	Aalborg	50%
Driftsselskabet Frederikssund ApS	Aalborg	100%	SporbyenScandia 6 ApS 2)	Aalborg	50%
Broen Shopping A/S 3)	Aalborg	35%	SporbyenScandia Byggefelt U P/S 2)	Aalborg	50%
Projektselskabet Køge centrum P/S 1)	Aalborg	100%	SporbyenScandia Byggefelt RS P/S 2)	Aalborg	50%
Komplementarselskabet TK-DK ApS 1)	Aalborg	100%	Step Re CSP Invest I A/S	Herning	50%

1) Selskaberne er direkte ejet af TK Bygge-Holding A/S og indgår i noten vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

2) Selskaberne er direkte 50 % ejet af TK Bygge-Holding og indgår i noten vedrørende kapitalandele i joint ventures.

3) Selskaberne er direkte 35 % ejet af TK Bygge-Holding og indgår i noten vedrørende kapitalandele i joint ventures.

Noter

2018/19

2017/18

22. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Valutarisici vedrørende indregnede aktiver og forpligtelser:

Der har ikke i regnskabsåret 2018/19 eller sammenligningsåret været indgået terminkontrakter eller andre afledte finansielle instrumenter til afdækning af valutarisici i selskabet.

Beløb i DKK	Tilgodehavender	Kreditinstitutter	Gældsforpligtelser	Usikret netto position
EUR	99.901.850	-16.007.456	-86.950	83.807.444
PLN	38.650.931	-253.568	0	38.397.363
SEK	0	-2.203.574	-111.012.098	-113.215.672
31. januar 2019	138.552.781	-18.464.598	-111.099.048	8.989.135

Beløb i DKK	Tilgodehavender	Kreditinstitutter	Gældsforpligtelser	Usikret netto position
EUR	72.698.764	-5.292.204	-110.152.694	-42.746.134
PLN	109.615.636	-248.206	0	109.367.430
SEK	0	-7.024.874	-130.695.263	-137.720.137
31. januar 2018	182.314.400	-12.565.284	-240.847.957	-71.098.841

Resultatets og egenkapitalens følsomhed overfor valutakursudsving

Indvirkning hvis EUR-kurs var 10% lavere end faktisk kurs	-6.536.981	3.334.199
Indvirkning hvis PLN-kurs var 10% lavere end faktisk kurs	-2.994.994	-8.530.660
Indvirkning hvis SEK-kurs var 10% lavere end faktisk kurs	8.830.822	10.742.171
	-701.153	5.545.710

Selskabets væsentligste valutaeksponeringer relaterer sig til EUR, PLN og SEK. Ovenstående viser hvilken indvirkning et valutakursudsving på 10% ville have på egenkapitalen og resultatet, såfremt kursen på den pågældende valuta havde været 10 % lavere end den faktisk anvendte kurs. En tilsvarende stigning i valutakursen ville medføre en tilsvarende fald i årets resultat og egenkapital.

Idet samtlige kursreguleringer vedrørende ovenstående finansielle instrumenter føres i resultatopgørelsen, vil påvirkningen fra eventuelle kursudsving være den samme på både resultat og egenkapital.

Noter

2018/19

2017/18

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 og tjenesteyd. (effektiv rente 0 %)	36.957	0	0	36.957
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0 %)	792.977	0	0	792.977
Likvide beholdninger (effektiv rente 0%)	55.238	0	0	55.238
Tilgodeh. hos tilknyt. virksomh. (effektiv rente 6-8%)	0	317.617.129	0	317.617.129
Tilgodeh. hos joint ventures (effektiv rente 1,7-6 %)	1.449.129	115.360.843	0	116.809.972
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6-8 %)	0	-675.139.543	0	-675.139.543
Leverandørgæld (effektiv rente 0 %)	-1.784.395	0	0	-1.784.395
Anden gæld (effektiv rente 0 %)	-8.843.586	0	0	-8.843.586
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 2,75-4,8%)	-182.677.008	0	0	-182.677.008
I alt pr. 31. januar 2019	-190.970.688	-242.161.571	0	-433.132.259

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt
Tilgodehavender fra salg og tjenesteyd. (effektiv rente 0%)	91.250	0	0	91.250
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	891.547	0	0	891.547
Likvide beholdninger (effektiv rente 0%)	752.896	0	0	752.896
Tilgodeh. hos tilknyt. virksomh. (effektiv rente 6-8 %)	0	492.698.605	0	492.698.605
Tilgodeh. hos joint ventures (effektiv rente 1,7-6% var.)	9.163.165	125.193.828	0	134.356.993
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6-8%)	0	-1.230.570.788	0	-1.230.570.788
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-8.156.102	0	0	-8.156.102
Anden gæld (effektiv rente 0%)	-3.582.333	0	0	-3.582.333
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 3,40-4,00%)	-104.644.240	0	0	-104.644.240
I alt pr. 31. januar 2018	-105.483.817	-612.678.355	0	-718.162.172

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 1,4 mio. Et fald i renteniveauet på 1 % ville medføre en tilsvarende positiv indvirkning på årets resultat og egenkapital. For sammenligningsåret 2017/18 udgjorde rentefølsomheden ved ændring i renteniveauet på 1 % p.a. i niveauet DKK 0,8 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.

Noter

2018/19

2017/18

Kreditrisici:

Selskabets aktivitet generer som udgangspunkt ikke egentlige kreditrisici, bortset fra kreditrisici vedrørende tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Den maksimale kreditrisiko knyttet til både tilgodehavender fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, andre tilgodehavender og likvide beholdninger svarer til den regnskabsmæssige værdi heraf.

Der er i regnskabsåret 2018/19 ikke realiseret tab på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. (2017/18 t.DKK 11.970). Der er foretaget nedskrivninger på tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder med t.DKK 35.482. 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

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	317.617.129	492.698.605
Tilgodehavende hos joint ventures	116.809.972	134.356.993
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	36.957	91.250
Andre tilgodehavender	792.977	891.547
Indestående på deponerings- og sikringskonti	0	587.476
Likvide beholdninger	55.238	165.420
Udlån og tilgodehavender	435.312.273	628.791.291
Kreditinstitutter	182.677.008	104.644.240
Leverandørgæld	1.784.395	8.156.102
Gæld til tilknyttede virksomheder	675.139.543	1.230.570.788
Anden gæld	8.843.586	3.582.333
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	868.444.532	1.346.953.463

Selskabets risikostyringspolitik:

TK Bygge-Holding A/S er som følge af sine aktiviteter eksponeret over for ændringer i valutakurser og renteniveau. Selskabets risikostyringspolitik har det overordnede formål at styre risici og eksponeringer for derved at begrænse de negative virkninger på såvel indtjening som pengestrømme. Moderselskabet i koncernen styrer i videst muligt omfang de finansielle risici i koncernen centralt og koordinerer koncernens likviditetsstyring, herunder kapitalfrembringelse og placering af overskudslikviditet.

Valutarisici:

Selskabets valutarisici afdækkes så vidt muligt af at afpasse indbetalinger og udbetalinger i samme valuta. Da selskabet er moderselskab både direkte og indirekte for en række udenlandske selskaber, har selskabet en række mellemværender med disse selskaber, som kan være i fremmed valuta. Ledelsen vurderer løbende ud fra en konkret vurdering hvorvidt eventuelle valutarisici i selskabet skal afdækkes ved terminsforretninger eller andre finansielle instrumenter. Der har ikke i regnskabsåret 2018/19 eller sammenligningsåret været indgået terminskontrakter.

Renterisici:

Selskabet har i sin egenskab af moderselskab en række tilgodehavender og gæld til tilknyttede virksomheder. Ledelsen søger i videst mulige omfang at sikre at der ikke er væsentlige forskelle i rentesatser på disse koncerninterne ind- og udlån, der som udgangspunkt er fastforrentede. Øvrig rentebærende tilgodehavender er i al væsentlighed fastforrentet og øvrig rentebærende gæld er i al væsentlighed uforrentet.

Ledelsen vurderer løbende, hvorvidt en andel af den variabelt forrentede gæld skal sikres med finansielle

Noter

2018/19

2017/18

instrumenter. Der har ikke i regnskabsåret 2018/19 eller sammenligningsåret været afledte finansielle instrumenter til afdækning af renterisici.

Likviditetsrisici:

TK Bygge-Holding A/S indgår i Agat Ejendomme-koncernen, hvor koncernen løbende styrer sine likviditetsrisici ved anvendelse af rullende korttidslikviditetsbudgetter og langsigtede likviditetsbudgetter, der dækker flere år. Det er koncernens målsætning løbende at sikre det for koncernen mest optimale likviditetsberedskab for at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditetstrækket. Koncernens likviditetsberedskab søges optimeret ved låneoptagelse eller indgåelse af aftaler om forward funding vedrørende igangværende projekter.

Kreditrisici:

Selskabets aktivitet generer som udgangspunkt ikke egentlige kreditrisici, bortset fra kreditrisici vedrørende tilgodehavender hos tilknyttede selskaber og joint ventures. Indtil 31. januar 2018 er hvert tilgodehavende vurderet individuelt og nedskrivning foretaget med udgangspunkt i objektive vurderinger og erfaringer fra tidligere. Efter implementeringen af IFRS 9 bliver behovet for nedskrivning opgjort til det forventede kredittab i hele tilgodehavendets løbetid. Vurderingen foretages fortsat individuelt for hvert tilgodehavende, og den ændrede metode vurderes ikke at have nogen effekt for selskabets nedskrivninger.