

TK Bygge-Holding A/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 12141599

Årsrapport for 2017/18

30. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29-06-2018

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	01-02-2017 - 31-01-2018
Bestyrelse	Robert Andersen, Formand Morten Tousgaard Vivi Sørensen
Direktion	Morten Tousgaard, Direktør
Hjemsted	Aalborg Kommune
Aktionærforhold	Selskabet er ejet af følgende: 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 30. 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 TK Development A/S, Vestre Havnepromenade 7, 9000 Aalborg, Danmark (CVR-nr. 24 25 67 82), som har udarbejdet og offentliggjort koncernregnskab i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS). Koncernregnskabet kan rekvireres på foranstående adresse eller hentes på selskabets hjemmeside www.tk-development.dk

Selskabet er en 100 % ejet dattervirksomhed af TK Development 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 01-02-2017 - 31-01-2018 udgør DKK -379.818.470 mod DKK -40.339.096 i 2016/17. Årets resultat foreslås fremført til næste år.

I årets resultat indgår resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures med DKK -316.902.060 mod DKK 12.113.898 i 2016/17. Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures er væsentligt negativt påvirket af en række nedskrivninger af primært centre i drift, der ønskes solgt hurtigere end tidligere planlagt og en beslutning om at afvikle alle aktiviteter i Polen hurtigst muligt. Herudover indgår i årets resultat nettofinansieringsudgifter på DKK 27.766.515 mod DKK 41.810.647 i 2016/17.

Den samlede balance udgør pr. 31. januar 2018 DKK 1.354.344.288 mod DKK 1.705.536.194 pr. 31. januar 2017. Egenkapitalen udgør DKK 5.839.984 og er et fald i forhold til året før på DKK 378.092.659 svarende til årets totalindkomst.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning foretaget kapitalforhøjelse i selskabet med DKK 400 mio. ved konvertering af gæld til moderselskabet. Der er ikke indtruffet andre 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.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-02-2017 - 31-01-2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-02-2017 - 31-01-2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28-06-2018

Direktion

Morten Tousgaard
Direktør

Bestyrelse

Robert Andersen
Formand

Morten Tousgaard

Vivi Sørensen

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 01-02-2017 - 31-01-2018, 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. 31-01-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-02-2017 - 31-01-2018 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 28-06-2018

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 2017/18 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 2017 implementeret en række ændrede standarder og fortolkningsbidrag uden at dette har 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. Ingen af disse forventes at få væsentlig indvirkning på årsregnskabet de kommende år.

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

For indtægter anvendes salgsmetoden, jf. IAS § 18, *Indtægter*.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Renteindtægter og –omkostninger periodiseres med udgangspunkt i hovedstolen og den effektive rentesats. Den effektive rentesats er den diskonteringsrentesats, 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 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 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 leasingydelse. 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles i balancen til kostpris.

Egenkapital

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

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 leasingsperioden.

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

Anvendt regnskabspraksis

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	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning	1	24.203.062	19.235.635
Eksterne direkte projektkomkostninger		-1.750.646	-2.471.631
Bruttoresultat		22.452.416	16.764.004
Personaleomkostninger	2	-27.895.442	-23.493.781
Af- og nedskrivninger andre anlæg, driftsmidler og inventar	3	-319.658	-109.434
Andre eksterne omkostninger	4	-7.811.921	-6.169.173
Resultat af primær drift		-13.574.605	-13.008.384
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures	5, 6	-316.902.060	12.113.898
Finansielle indtægter	7	44.131.662	50.740.915
Finansielle omkostninger	8	-71.898.177	-92.551.562
Resultat før skat		-358.243.180	-42.705.133
Skat af årets resultat	9	-21.575.290	2.366.037
Årets resultat		-379.818.470	-40.339.096
Totalindkomstopgørelse			
Årets resultat		-379.818.470	-40.339.096
Anden totalindkomst efter skat i tilknyttede virksomheder		1.725.811	-2.486.037
Årets totalindkomst		-378.092.659	-42.825.133

Balance 31. januar 2018

	Note	31. januar 2018 kr.	31. januar 2017 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	2.906.930	395.422
Materielle aktiver		2.906.930	395.422
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	354.971.063	637.222.053
Kapitalandele i joint ventures	6	268.780.109	256.670.242
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		492.698.605	566.288.364
Tilgodehavender hos joint ventures		125.193.828	122.246.663
Udskudte skatteaktiver	10	50.017.659	71.168.898
Andre langfristede aktiver		1.291.661.264	1.653.596.220
Langfristede aktiver i alt		1.294.568.194	1.653.991.642
Igangværende og færdige projekter		48.040.780	35.232.001
Igangværende og færdige projekter	11	48.040.780	35.232.001
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		91.250	0
Tilgodehavender hos joint ventures		9.163.165	10.000.000
Tilgodehavende selskabsskat		0	3.701.795
Andre tilgodehavender		891.547	949.433
Periodeafgrænsningsposter		836.456	1.002.084
Tilgodehavender		10.982.418	15.653.312
Likvide beholdninger	12	752.896	659.239
Kortfristede aktiver i alt		59.776.094	51.544.552
Aktiver		1.354.344.288	1.705.536.194

Balance 31. januar 2018

	Note	31. januar 2018 kr.	31. januar 2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	13	1.000.000	1.000.000
Andre reserver		-10.926.883	-12.652.694
Overført resultat		15.766.867	395.585.337
Egenkapital		5.839.984	383.932.643
Andre hensatte forpligtelser	5	1.004.234	2.228.108
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.230.570.788	1.208.438.211
Langfristede forpligtelser		1.231.575.022	1.210.666.319
Gæld til kreditinstitutter	14	104.644.240	106.414.497
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.156.102	1.306.548
Selskabsskat		446.985	0
Anden gæld		3.582.333	3.216.187
Periodeafgrænsningsposter		99.622	0
Kortfristede forpligtelser		116.929.282	110.937.232
Forpligtelser i alt		1.348.504.304	1.321.603.551
Passiver		1.354.344.288	1.705.536.194
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		

Egenkapitalopgørelse 31. januar 2018**Beløb i DKK**

	Aktiekapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2016	600.000	-10.166.657	-63.671.187	-73.237.844
Kapitalforhøjelse	400.000	0	0	400.000
Overkurs ved kapitalforhøjelse	0	0	499.600.000	499.600.000
Omkostninger ved kapitalforhøjelse	0	0	-4.380	-4.380
Årets resultat	0	0	-40.339.096	-40.339.096
Årets anden totalindkomst	0	-2.486.037	0	-2.486.037
Årets totalindkomst	0	-2.486.037	-40.339.096	-42.825.133
Egenkapital pr. 31. januar 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

Udbytte

Der foreslås et udbytte på DKK 0 (2016/17: DKK 0).

Pengestrømsopgørelse

Beløb i DKK

	2017/18	2016/17
Resultat af primær drift	-13.574.605	-13.008.384
Regulering for ikke-kontante poster:		
Kursreguleringer	8.540.320	4.991.136
Afskrivninger	319.658	109.434
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	-12.808.779	-10.826.023
Ændringer i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-1.501.692	21.869.067
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-2.110.330	-3.801.960
Ændringer i tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	-91.250	0
Ændringer i andre tilgodehavender	223.514	64.287
Ændringer i gæld til tilknyttede virksomheder	22.132.577	64.898.947
Ændringer i kreditorer og anden gæld	7.315.322	-1.821.756
Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat	8.444.735	62.474.748
Finansielle omkostninger	-71.898.177	-92.551.562
Finansielle indtægter	35.591.342	45.749.779
Modtaget selskabsskat	3.724.729	5.236.147
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-24.137.371	20.909.112
Køb af materielle anlægsaktiver	-2.909.665	-478.090
Salg af materielle anlægsaktiver	78.500	0
Investering i tilknyttede virksomheder	-36.811.550	-47.699.840
Investering i joint ventures	0	-1.000.000
Salg af værdipapirer og kapitalandele	744.000	204.902
Modtaget udbytte	64.900.000	36.549.000
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	26.001.285	-12.424.028
Nedbringelse af kortfristet finansiering	-1.770.257	-8.435.170
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-1.770.257	-8.435.170
Årets pengestrøm	93.657	49.914
Likvider, primo	71.763	21.849
Likvider, ultimo	165.420	71.763

Noter

2017/18

2016/17

1. Nettoomsætning

Salg af tjenesteydelser	24.203.062	19.235.635
Nettoomsætning i alt	24.203.062	19.235.635

2. Personaleomkostninger

Gager og personaleomkostninger	27.196.837	22.843.279
Bidragbaserede pensionsordninger	559.479	506.367
Forsikringer m.v.	139.126	144.135
Personaleomkostninger i alt	27.895.442	23.493.781

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

Bidragbaserede pensionsordninger:

Selskabet har indgået bidragbaserede 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 2017/18: 30 (2016/17: 28)

3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris pr. 1. februar	34.333.024	33.854.934
Tilgang i årets løb	2.909.665	478.090
Afgang i årets løb	-2.118.483	0
Kostpris pr. 31. januar	35.124.206	34.333.024
Af- og nedskrivninger pr. 1 februar	-33.937.602	-33.828.168
Årets afskrivninger	-319.658	-109.434
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	2.039.984	0
Af- og nedskrivninger pr. 31. januar	-32.217.276	-33.937.602
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	2.906.930	395.422

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

2017/18 2016/17

4. Andre eksterne omkostninger

Administrationsomkostninger	3.188.614	3.318.987
Lokaleomkostninger	2.843.860	2.859.076
Biludgifter	1.839.694	1.887.269
Omkostningsfordeling, koncernselskaber	-60.247	-1.896.159
Andre eksterne omkostninger i alt	7.811.921	6.169.173

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 1. februar	1.410.215.700	1.362.515.860
Årets tilgang	36.811.550	47.699.840
Årets afgang	-54.819.000	0
Kostpris pr. 31. januar	1.392.208.250	1.410.215.700

Værdiregulering pr. 1. februar	-782.764.415	-713.004.937
Valutakursregulering	1.725.811	-2.486.037
Udloddet udbytte	-2.400.000	0
Årets resultat	-379.524.489	-67.273.441
Årets afgang	54.057.608	0
Værdiregulering pr. 31. januar	-1.108.905.485	-782.764.415

Regnskabsmæssig værdi 31. januar	283.302.765	627.451.285
---	--------------------	--------------------

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet i balancen således:

Finansielle aktiver	354.971.063	637.222.053
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-70.664.064	-7.542.660
Hensatte forpligtelser	-1.004.234	-2.228.108
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	283.302.765	627.451.285

I indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indgår:

Årets resultat, jfr. ovenfor	-379.524.489	-67.273.441
Tab ved salg af kapitalandele	-17.392	0
Tab på tilgodehavender	-11.970.046	0
	-391.511.927	-67.273.441

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.

Noter

	2017/18	2016/17
6. Kapitalandele i joint ventures		
Kostpris pr. 1 februar	256.479.764	255.751.765
Årets tilgang	0	1.000.000
Årets afgang	0	-272.001
Kostpris pr. 31. januar	256.479.764	256.479.764
Værdiregulering pr. 1. februar	190.478	-42.714.962
Udloddet udbytte	-62.500.000	-36.549.000
Årets resultat	74.609.867	79.395.482
Tilbageført vedr. afgang	0	58.958
Værdiregulering pr. 31. januar	12.300.345	190.478
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	268.780.109	256.670.242
I indtægter af kapitalandele i joint ventures indgår:		
Årets resultat, jfr. ovenfor	74.609.867	79.395.482
Likvidationsprovenu	0	-8.143
	74.609.867	79.387.339
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.		
7. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra joint ventures	5.665.622	3.956.437
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	29.925.720	41.683.701
Øvrige finansielle indtægter	0	109.641
Finansielle indtægter på udlån og tilgodehavender	35.591.342	45.749.779
Valutakursgevinster	8.540.320	4.991.136
	8.540.320	4.991.136
Finansielle indtægter i alt	44.131.662	50.740.915

Noter

2017/18 2016/17

8. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger kreditinstitutter	3.936.518	4.143.652
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	67.961.531	88.407.727
Øvrige finansieringsomkostninger	128	183
I alt	71.898.177	92.551.562
Finansielle omkostninger i alt	71.898.177	92.551.562

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

9. Skat af årets resultat

Aktuel selskabsskat	-446.985	3.701.795
Ændring i udskudt skat	-21.151.239	-1.337.064
Regulering vedrørende aktuel skat for tidligere regnskabsår	22.934	1.306
Skat af årets resultat	-21.575.290	2.366.037
Beregnet dansk skat af ordinært resultat før skat	78.813.499	9.395.129
Regulering vedrørende tidligere regnskabsår	22.934	1.306
Ikke skattepligtige indtægter/udgifter	-83.412.141	-2.409.197
Andet	-543.890	0
Ændring underskud til fremførsel	520.956	0
Ændring af værdiansættelse af udskudt skatteaktiv	-16.976.648	-4.621.201
Skat af årets resultat	-21.575.290	2.366.037
Effektiv skatteprocent	-6	4
Udskudte skatteaktiver pr. 1. februar	71.168.898	72.505.962
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	-21.151.239	-1.337.064
Udskudte skatteaktiver/forpligtelser pr. 31. januar	50.017.659	71.168.898

Noter

	2017/18	2016/17
10. Udskudte skatteaktiver		
Udskudt skatteaktiv pr. 1. februar	206.932.213	203.648.076
Årets tilgang	0	3.284.137
Årets afgang	-4.174.591	0
Udskudt skatteaktiv pr. 31. januar	202.757.622	206.932.213
Værdiregulering pr. 1. februar	-135.763.315	-131.142.114
Årets værdiregulering	-16.976.648	-4.621.201
Værdireguleringer pr. 31. januar	-152.739.963	-135.763.315
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	50.017.659	71.168.898
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	50.017.659	71.168.898
Der fordeles således:		
Langfristede aktiver	50.017.659	71.168.898
I alt	50.017.659	71.168.898
Udskudt skatteaktiv vedrører:		
Materielle aktiver	-398.206	201.651
Kortfristede aktiver	-7.013.160	-5.277.602
Værdi af skattemæssige underskud	210.168.988	212.008.164
Nedskrivning af skatteaktiv	-152.739.963	-135.763.315
I alt	50.017.659	71.168.898
Årets ændring i udskudte skatteaktiver er indregnet i resultatopgørelsen.		
11. Igangværende og færdige projekter		
Igangværende og færdige projekter, excl. renter m.v.	51.158.014	38.349.235
Aktiverede renter m.v.	406.815	406.815
Nedskrivninger	-3.524.049	-3.524.049
Igangværende og færdige projekter i alt	48.040.780	35.232.001
12. Likvide beholdninger		
Frie likvider	165.420	71.763
Deponeringskonti og øvrige konti uden fuld dispositionsret	587.476	587.476
Likvide beholdninger i alt	752.896	659.239

Noter

2017/18

2016/17

13. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 1.000.000 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 2018	31. januar 2017
Saldo primo	1.000.000	600.000
Årets tilgang	0	400.000
Saldo ultimo	1.000.000	1.000.000

14. Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:

Kortfristede forpligtelser	104.644.240	106.414.497
Gæld til kreditinstitutter i alt	104.644.240	106.414.497

Gælden har variabel rente, og den effektive rente er på statusdagen 3,40 - 4,00 % (2016/17: 2,65 - 4,52 %). Gælden har forfald i 2018, men er efter regnskabet's udløb forlænget frem til april 2019.

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:

TK Development A/S (ultimativt moderselskab - 100 % aktionær)

Øvrige nærtstående parter:

Tilknyttede og associerede virksomheder, jf. koncernoversigten note 21.

Morten Tousgaard (Direktør/bestyrelsesmedlem)

Robert Andersen (Bestyrelsesmedlem)

Vivi Sørensen (Bestyrelsesmedlem)

TK Development A/S:	2017/18	2016/17
Omkostningsfordeling moderselskab (udgift)	7.462.575	7.487.219
Renteomkostninger	55.935.750	64.383.711
Administrationshonorarindtægter	950.000	950.000
Gæld (saldo)	989.211.736	939.917.058

Noter

	2017/18	2016/17
Øvrige tilknyttede og associerede virksomheder:		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	29.925.720	41.683.701
Renteindtægter joint ventures	5.665.622	3.956.437
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	12.025.781	24.024.016
Omkostningsfordeling til tilknyttede virksomheder (indtægt)	7.522.822	9.383.378
Styringshonorarindtægter m.v.	21.816.067	16.786.555
Indtægter fra entreprisekontrakter	40.277.622	0
Overdragelse projektbeholdning	0	3.936.157
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	492.698.605	566.288.364
Tilgodehavender hos joint ventures	134.356.993	132.246.663
Gæld til tilknyttede virksomheder (saldo)	241.359.052	268.521.153
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	2.400.000	0
Udbytte fra joint ventures	62.500.000	36.549.000
Tab på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.970.046	0

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 regnskabsaflægningen. 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 2018. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2018 DKK 354.971.063, og den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2018 DKK 492.698.605.

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i joint ventures udgør pr. 31. januar 2018 DKK 268.780.109, og den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender hos associerede virksomheder udgør pr. 31. januar 2018 DKK 134.356.993.

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 2018 DKK 1.819.253.

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 2018. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af foreliggende budgetter og resultatfremskrivninger. Den regnskabsmæssige værdi af udskudte skatteaktiver udgør pr. 31. januar 2018 DKK 50.017.659.

Noter

2017/18

2016/17

17. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning foretaget kapitalforhøjelse i selskabet med DKK 400 mio. ved konvertering af gæld til moderselskabet. Der er ikke indtruffet andre begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

18. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 28. juni 2018 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 29. juni 2018.

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	449.121.068	304.586.319
Regnskabsm. værdi af kapitalandele stillet til sikkerhed for kreditinstitut.	220.831.234	389.159.626
Regnskabsm. værdi af øvrige aktiver stillet til sikkerhed for kreditinstitut.	44.702.749	0
Kaution og garantiforpligtelse for joint ventures	78.875.000	22.000.050

De opførte beløb for kautioner og garantiforpligtelser for tilknyttede virksomheder udgør de maksimale beløb. De tilknyttede virksomheder har pr. 31. januar 2018 udnyttet DKK 393.135.690 af kreditfaciliteterne (2016/17: t.DKK 296.249). De opførte beløb for kautioner og garantiforpligtelser for joint ventures udgør de maksimale beløb. Joint ventures har pr. 31. januar 2018 udnyttet DKK 21.892.000 af kreditfaciliteterne (2016/17: t.DKK 15.929).

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 2018 DKK 4,2 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 3.312.644 (2016/17: DKK 3.713.769)

Indenfor 2-5 år DKK 4.547.421 (2016/17: DKK 3.314.788)

Minimumsleasingydelser indregnet i årets resultat udgør DKK 3.601.767 (2016/17: DKK 3.696.935).

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%	Vanløse Alle 92 P/S 1)	Aalborg	100%
Euro Mall Targówek III Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Komplementarselskabet Vanløse Alle 92 ApS 1)	Aalborg	100%
Euro Mall Polska XV Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Ejendomsselskabet Beddingen 5 ABC P/S	Aalborg	50%
TK Polska Development II Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Komplementarselskabet Beddingen 5 ABC P/S	Aalborg	50%
Euro Mall Polska XIV Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Domus Vista ApS	Aalborg	100%
Euro Mall Polska XXIII Sp. z o.o.	Warszawa	30%	Kommanditaktieselskabet Danlink - Udvikling 2)	København	50%
Euro Mall Polska XXVII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Komplementarselskabet Amerika Plads C ApS	Aalborg	25%
Euro Mall Polska XXVIII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Amerika Plads C P/S	Aalborg	25%
Euro Mall Polska XXIX Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Komplementarselskabet DLU ApS 2)	København	50%
TK Czech Operations s.r.o.	Prag	100%	Kommanditaktieselskabet Østre Havn 2)	Aalborg	50%
TK Czech Development III s.r.o.	Prag	100%	Østre Havn ApS 2)	Aalborg	50%
Euro Mall Ceske Budejovice s.r.o.	Prag	100%	The Yard, Beddingen P/S 2)	Aalborg	50%
Euro Mall City s.r.o.	Prag	100%	Komplementarselskabet Beddingen ApS 2)	Aalborg	50%
Euro Mall Event s.r.o.	Prag	100%	Trøjborgvej ApS	Ikast-Brande	20%
Camacuri s.r.o.	Prag	45%	UAB TK Development Lietuva 1)	Vilnius	100%
Euro Mall Czech & Slovakia Invest B.V.	Amsterdam	100%	SIA "KK" 1)	Riga	100%
Euro Mall Luxembourg S.A.	Luxembourg	100%	SIA TKD Retail Park 1)	Riga	100%
Euro Mall Ventures S.á.r.l.	Luxembourg	20%	TKD Suomi OY 1)	Helsinki	100%
Euro Mall Luxembourg JV S.á.r.l.	Luxembourg	30%	OY TKD Construction Finland	Helsinki	100%
TK Development Sweden Holding AB 1)	Stockholm	100%	Ringsted Outlet Center P/S 2)	Aalborg	50%
TK Projekt AB	Stockholm	100%	SPV Ringsted ApS 2)	Aalborg	50%
Enebyängen Fastighets AB Stockholm	Stockholm	100%	Ringsted Retail Company ApS	Aalborg	50%
EMÖ Projekt AB	Stockholm	100%	SporbyenScandia P/S 2)	Aalborg	50%
EMÖ Center AB	Stockholm	100%	Sporbyen Komplementarselskab ApS 2)	Aalborg	50%
TK Utveckling AB	Stockholm	100%	SporbyenScandia 1 P/S 2)	Aalborg	50%
Euro Mall Sweden AB 1)	Stockholm	100%	SporbyenScandia 2 P/S 2)	Aalborg	50%
Retail Park 3 AB	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 P/S 2)	Aalborg	50%
Broen Shopping A/S 3)	Aalborg	35%	Step Re CSP Invest I A/S	Herning	50%
Projektselskabet Køge centrum P/S 1)	Aalborg	100%			
Komplementarselskabet TK-DK ApS 1)	Aalborg	100%			

- 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

2017/18

2016/17

22. Finansielle risici og finansielle instrumenter**Valutarisici vedrørende indregnede aktiver og forpligtelser:**

Der har ikke i regnskabsåret 2017/18 eller sammenligningsåret været indgået terminkontrakter eller andre afledte finansielle instrumenter til afdækning af valutarisici i selskabet.

Beløb i DKK	Likvider og værdipapirer	Tilgodehavender	Kreditinstitutter	Gældsforpligtelser	Usikret netto position
EUR	0	72.698.764	-5.292.204	-110.152.694	-42.746.134
PLN	0	109.615.636	-248.206	0	109.367.430
SEK	0	0	-7.024.874	-130.695.263	-137.720.137
31. januar 2018	0	182.314.400	-12.565.284	-240.847.957	-71.098.841
Beløb i DKK	Likvider og værdipapirer	Tilgodehavender	Kreditinstitutter	Gældsforpligtelser	Usikret netto position
EUR	35.266	102.937.344	0	-113.930.909	-10.958.299
PLN	0	99.838.221	-227.198	0	99.611.023
SEK	0	0	-2.770.014	-133.049.579	-135.819.593
31. januar 2017	35.266	202.775.565	-2.997.212	-246.980.488	-47.166.869

Resultatets og egenkapitalens følsomhed overfor valutakursudsving

Indvirkning hvis EUR-kurs var 10% lavere end faktisk kurs	3.334.199	854.747
Indvirkning hvis PLN-kurs var 10% lavere end faktisk kurs	-8.530.660	-7.769.660
Indvirkning hvis SEK-kurs var 10% lavere end faktisk kurs	10.742.171	10.593.928
	5.545.710	3.679.015

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

2017/18

2016/17

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 %)	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 %)	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

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	949.433	0	0	949.433
Likvide beholdninger (effektiv rente 0%)	659.239	0	0	659.239
Tilgodeh. hos tilknyt. virksomh. (effektiv rente 6-8 %)	0	566.288.364	0	566.288.364
Tilgodeh. hos joint ventures (effektiv rente 6-8% var.)	10.000.000	122.246.663	0	132.246.663
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6-8%)	0	-1.208.438.211	0	-1.208.438.211
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-1.306.548	0	0	-1.306.548
Anden gæld (effektiv rente 0-6%)	-3.216.187	0	0	-3.216.187
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 2,65-4,52%)	-106.414.497	0	0	-106.414.497
I alt pr. 31. januar 2017	-99.328.560	-519.903.184	0	-619.231.744

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 0,8 mio. Et fald i renteniveauet på 1 % ville medføre en tilsvarende positiv indvirkning på årets resultat og egenkapital. For sammenligningsåret 2016/17 udgjorde rentefølsomheden ved ændring i renteniveauet på 1 % p.a. også 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.

Kreditrisici:

Selskabets aktivitet generer som udgangspunkt ikke egentlige kreditrisici, bortset fra kreditrisici vedrørende

Noter

2017/18

2016/17

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 2017/18 realiseret et tab på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder på t.DKK 11.970 som følge af en gældseftergivelse (2016/17 DKK 0). Der er ikke foretaget nedskrivninger på finansielle aktiver. Der er ikke indtægtsført renter vedrørende nedskrevne tilgodehavender, ligesom der ikke er væsentlige overforfaldne ikke-nedskrevne tilgodehavender.

Misligholdelse af låneaftaler:

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

Kategorier af finansielle instrumenter

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	492.698.605	566.288.364
Tilgodehavende hos joint ventures	134.356.993	132.246.663
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	91.250	0
Andre tilgodehavender	891.547	1.951.517
Indestående på deponerings- og sikringskonti	587.476	587.476
Likvide beholdninger	165.420	71.763
Udlån og tilgodehavender	628.791.291	701.145.783
Kreditinstitutter	104.644.240	106.414.497
Leverandørgæld	8.156.102	1.306.548
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.230.570.788	1.208.438.211
Anden gæld	3.582.333	3.216.187
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	1.346.953.463	1.319.375.443

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 kapitalfrebringelse 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 2017/18 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 instrumenter. Der har ikke i regnskabsåret 2017/18 eller sammenligningsåret været afledte finansielle instrumenter

Noter

2017/18

2016/17

til afdækning af renterisici.

Likviditetsrisici:

TK Bygge-Holding A/S indgår i TK Development-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.