

TKD Projekt A/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 18260476

Årsrapport for 2018/19

26. regnskabsår

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

VIVI SØRENSEN
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning.....	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer.....	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse og Totalindkomstopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter.....	19

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	TKD Projekt A/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
Telefon	88 96 10 10
CVR-nr.	18260476
Regnskabsår	01-02-2018 - 31-01-2019
Bestyrelse	Søren Kempf Holm, Formand Robert Andersen Vivi Sørensen
Direktion	Robert Andersen, Direktør
Hjemsted	Aalborg Kommune
Aktionærforhold	TK Bygge-Holding A/S, Aalborg, CVR-nr. 12141599, 100 % aktionær
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556

Ledelsesberetning

TKD Projekt A/S aflægger hermed sin 26. 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. 24256782), 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 har hjemsted i Aalborg Kommune og er en 100 % ejet dattervirksomhed af TK Bygge-Holding A/S (CVR-nr. 12141599), der er en 100 % ejet dattervirksomhed af Agat Ejendomme A/S (CVR nr. 24256782).

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i handel med og udlejning af ejendomme samt udvikling og opførelse af fast ejendom. Selskabet har herudover danske dattervirksomheder, der ligeledes beskæftiger sig med drift af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat for regnskabsåret 01-02-2018 - 31-01-2019 udgør DKK - 19.940.864 mod DKK -109.613.006 året før. Årets resultat foreslås fremført til næste år.

Årets nettoomsætning er steget fra DKK 26.777.956 i 2017/18 til DKK 54.561.801 i 2018/19, idet omfanget af afleverede og solgte projekter har været større i indeværende regnskabsår end i 2017/18.

I årets resultat indgår resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder samt joint ventures med DKK - 25.530.049 mod DKK - 124.730.067 året før.

Den samlede balance udgør pr. 31. januar 2019 DKK 244.978.192 mod DKK 293.302.880 året før. Egenkapitalen udgør DKK 104.579.811 mod DKK 124.520.675 året før.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet væsentlige begivenheder af betydning for selskabets finansielle stilling.

Selskabets forventede udvikling

Ledelsen forventer en positiv indtjening i selskabet i det kommende år.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-02-2018 - 31-01-2019 for TKD Projekt 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 26-06-2019

Direktion

Robert Andersen
Direktør

Bestyrelse

Søren Kempf Holm
Formand

Robert Andersen

Vivi Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i TKD Projekt A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TKD Projekt 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 26-06-2019

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 TKD Projekt A/S for 2018/19 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og danske oplysningskrav til årsrapporter for danske virksomheder i regnskabsklasse B jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven. TKD Projekt 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.

TKD Projekt A/S har med henvisning til IAS 27.10 undladt at udarbejde koncernregnskab. Selskabet indgår i koncernregnskabet for Agat Ejendomme A/S (tidligere TK Development A/S), som er det danske ultimative moderselskab. Koncernregnskabet for Agat Ejendomme A/S kan rekvireres ved henvendelse til selskabet eller hentes på selskabets hjemmeside www.agat.dk.

Implementering af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Der er med virkning fra 1. februar 2018 implementeret en række nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag, der træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. februar 2018 eller senere. Implementering 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.

Effekt af IFRS 15, Indtægter fra kontrakter med kunder

IFRS 15 erstatter IAS 18, Indtægter, og IAS 11, Entreprisekontrakter og tilhørende fortolkningsbidrag. IFRS 15 indeholder én enkelt, men også omfattende model for indregning af omsætning, og indeholder væsentligt mere vejledning til fortolkning af reglerne end IAS 18 og IAS 11.

Grundprincippet i IFRS 15 er, at omsætningen skal indregnes, så den afspejler overdragelsen af kontrollen med det solgte til kunden. IFRS 15 indeholder derudover særlige regler om indregning af omkostninger relateret til opnåelse af aftaler med kunder, henholdsvis opfyldelse af aftalerne samt øgede oplysningskrav. Den væsentligste ændring for TKD Projekt A/S vedrører hovedsageligt projekter, der efter IAS 18 og IAS 11 ikke har kunnet indregnes efter produktionsmetoden, men hvor selskabet som følge af muligheden for at håndhæve retten til betaling for det til dato udførte arbejde efter IFRS 15 skal indtægtsføre disse projekter over tid.

TKD Projekt A/S har implementeret IFRS 15 i regnskabsåret 2018/19 ved anvendelse af de lempeligere overgangsbestemmelser, hvorved der ikke tilpasses sammenligningstal, 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 af implementeringen udgør DKK 0,0 idet der ikke pr. 1. februar 2018 er kontrakter, der endnu ikke er leveret og som opfylder kriterierne for indregning efter produktionsmetoden.

Anvendt regnskabspraksis, der i øvrigt er uændret i forhold til sidste år, er 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.

IFRS 16, Leasing:

IFRS 16 afløser den gældende standard om leasing, IAS 17. IFRS 16 medfører, at stort set alle leasingaftaler skal indregnes 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 operational og finansiel leasing.

TKD Projekt A/S

Anvendt regnskabspraksis

Pr. 31. januar 2019 har TKD Projekt A/S ikke indgået leasingkontrakter, hvorfor implementeringen af denne standard ikke forventes at få væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende regnskabsår, ligesom det ej heller forventes at øvrige nye og ændrede standard vil få væsentlig indvirkning.

KONCERNSAMMENSÆTNING

Koncernen består af moderselskabet TKD Projekt A/S og følgende dattervirksomheder:

	<u>Stemme- og ejerandele:</u>
Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter, Aalborg	100 %
Driftsselskabet Frederikssund ApS, Aalborg	100 %

Selskabet har herudover følgende associeret virksomhed:

Trøjborgvej ApS, Ikast-Brande	20 %
-------------------------------	------

Anvendt regnskabspraksis

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætning indregnes og måles i overensstemmelse med IFRS 15, Indtægter fra kontrakter med kunder. På solgte projekter opdeles salgsaftalerne i individuelt identificerbare leveringsforpligtelser, og vederlaget for disse måles særskilt til dagsværdi. Hvor en salgsaftale indeholder flere leveringsforpligtelser, allokeres salgsaftalens samlede salgsværdi forholdsmæssigt til aftalens enkelte leveringsforpligtelser. Omsætningen indregnes, når kontrollen med aktivet overgår til kunden, hvilket kan ske enten løbende over tid eller på et bestemt tidspunkt.

For projekter, hvor overførsel af kontrollen med det udførte arbejde sker løbende, enten fordi opførelsen sker på kundens ejendom, eller fordi det solgte ikke anvendes til andet formål, samtidig med at selskabet har en uigenkaldelig ret til betaling for det til dato udførte arbejde, indregnes omsætningen løbende i takt med arbejdets udførelse, hvorved årets omsætning på disse projekter svarer til salgsværdien af det i årets løb udførte arbejde. Den indregnede salgsværdi udgør den forventede salgsværdi på projektet beregnet i forhold til projektes færdiggørelsesgrad. Færdiggørelsesgraden opgøres ved brug af en inputbaseret opgørelsesmetode baseret på faktisk afholdte omkostninger i forhold til samlede forventede omkostninger, idet denne metode vurderes bedst at afspejle den løbende overdragelse af kontrol.

Hvis udfaldet af en salgskontrakt på et projekt ikke kan estimeres tilstrækkelig pålideligt, indregnes nettoomsætning svarende til periodens afholdte entrepriseomkostninger, hvis det er sandsynligt, at disse omkostninger vil blive genindvundet.

Lejeindtægter på færdige projekter periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede lejekontrakter.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Hvis der er aftalt en rentefri kredit på betaling af det tilgodehavende vederlag, der strækker sig ud over den normale kredittid, beregnes dagsværdien af vederlaget ved at tilbagediskontere de fremtidige indbetalinger. Forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi af vederlaget indregnes som en finansiell indtægt i resultatet over den forlængede kredittid ved at anvende den effektive rentes metode.

Eksterne direkte projektomkostninger

Denne post indeholder alle omkostninger vedrørende projekter der afholdes for at opnå årets omsætning og omfatter bl.a. direkte projektomkostninger, herunder renter i byggeperioden.

Herudover indgår eventuelle nedskrivninger af igangværende og færdige projekter samt udgiftsførelse af projektudviklingsomkostninger i det omfang projekterne ikke forventes realiseret.

Andre eksterne omkostninger

I posten andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende 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 diskonteringsrate, der skal anvendes til at tilbagediskontere de forventede betalinger, som er knyttet til det finansielle aktiv eller den finansielle forpligtelse, for at nutidsværdien af disse svarer til provenuet ved første indregning.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 vurderes 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 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

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder 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 og associerede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Kaitalandele 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 iøvrigt forventer tab som følge af denne forpligtelse.

Igangværende og færdige projekter

Igangværende og færdige projekter består af projekter inden for fast ejendom.

Projektbeholdningen måles til direkte medgåede omkostninger, herunder eventuelle renter i projektperioden, og et tillæg for andel af indirekte projektomkostninger. Der er foretaget nedskrivning til lavere værdi, hvor dette er skønnet nødvendigt, idet der løbende foretages værdiforringelsestests af de ativerede beløb for at sikre, at aktiverne nedskrives, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger den forventede nettorealiseringsværdi.

Tillæg for indirekte projektomkostninger er opgjort som en del af personaleomkostninger, projektmaterialer, lokaleomkostninger samt vedligeholdelse og afskrivninger, der er foranlediget af projektudviklingen, og som forholdsmæssigt kan henføres til den udnyttede projektudviklingskapacitet.

Projekter, hvor overførsel af kontrollen med det udførte arbejde sker løbende, enten fordi opførelsen sker på kundens ejendom, eller fordi det solgte ikke kan anvendes til andet formål, samtidig med at selskabet har en uigenkaldelig ret til betaling for det til dato udførte arbejde, måles til salgsværdien af det i årets løb udførte arbejde. Den indregnede salgsværdi udgør den forventede salgsværdi på projektet beregnet i forhold til projektes færdiggørelsesgrad. Færdiggørelsesgraden opgøres ved brug af en inputbaseret opgørelsesmetode baseret på faktisk afholdte omkostninger i forhold til samlede forventede omkostninger, idet denne metode vurderes bedst at afspejle den løbende overdragelse af kontrol.

Hvis udfaldet af en salgskontrakt på et projekt ikke kan estimeres tilstrækkelig pålideligt, indregnes nettoomsætning svarende til periodens afholdte entreprisomkostninger, hvis det er sandsynligt, at disse omkostninger vil blive genindvundet.

Forudbetalinger fra kunder vedrørende igangværende solgte projekter (forward funding) fratrækkes. I det omfang nettoværdien af de enkelte projekter er negativ indregnes værdien i barlancen under kortfristede forpligtelser.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af bankindestående.

Egenkapital

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes når der som følge af begivenheder før eller på balancedagen opstår en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

I posten indgår hensættelse til dækning af leje Garantier. Hensættelsen er foretaget på baggrund af erfaringer med leje Garantier og efter en individuel vurdering af de enkelte lejemål. Hensættelsesbeløbet indtægtsføres over løbetiden for garantierne.

Hensatte forpligtelser måles som det bedste skøn over de omkostninger der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfald efter et år, er klassificeret som langfristede

Anvendt regnskabspraksis

forpligtelser og måles til nutidsværdi.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles i balancen til kostpris.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

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	2017/18
Nettoomsætning	1	54.561.801	26.777.956
Eksterne direkte projektomkostninger	2	-46.611.152	-22.035.092
Bruttoresultat		7.950.649	4.742.864
Andre eksterne omkostninger	3	-451.553	-366.417
Resultat af primær drift		7.499.096	4.376.447
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder	4, 5	-25.530.049	-124.730.067
Finansielle indtægter	6	3.551.611	1.991.414
Finansielle omkostninger	7	-6.593.142	-4.726.448
Resultat før skat		-21.072.484	-123.088.654
Skat af årets resultat	8	1.131.620	13.475.648
Årets resultat		-19.940.864	-109.613.006
Totalindkomstopgørelse			
Årets resultat		-19.940.864	-109.613.006
Årets totalindkomst		-19.940.864	-109.613.006

Balance

	Note	31. januar 2019	31. januar 2018
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	11.980.308	53.303.285
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	4.706.635	3.680.539
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.250.000	2.500.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.081.594	4.463.711
Udsudte skatteaktiver	9	5.074.654	4.607.492
Andre langfristede aktiver		27.093.191	68.555.027
Langfristede aktiver i alt		27.093.191	68.555.027
Igangværende og færdige projekter	10	141.367.670	138.237.735
Igangværende og færdige projekter		141.367.670	138.237.735
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	11	11.089.598	1.669.318
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		58.934.162	45.806.577
Tilgodehavende selskabsskat		664.458	1.190.065
Andre tilgodehavender		1.500.611	6.594.158
Periodeafgrænsningsposter		309.685	0
Tilgodehavender		72.498.514	55.260.118
Likvide beholdninger		20.481	0
Indestående på deponerings- og sikringskonti		3.998.336	31.250.000
Kortfristede aktiver i alt		217.885.001	224.747.853
Aktiver		244.978.192	293.302.880

Balance

	Note	31. januar 2019	31. januar 2018
Passiver			
Virksomhedskapital	12	50.085.000	50.085.000
Overført resultat		54.494.811	74.435.675
Egenkapital		104.579.811	124.520.675
Gæld til kreditinstitutter	13	81.650.490	136.655.559
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.590.187	6.639.007
Gæld til tilknyttede virksomheder		54.791.324	19.715.727
Anden gæld		88.400	5.771.912
Periodeafgrænsningsposter		277.980	0
Kortfristede forpligtelser		140.398.381	168.782.205
Forpligtelser		140.398.381	168.782.205
Passiver		244.978.192	293.302.880
Nærtstående parter	14		
Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	15		
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	16		
Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	17		
Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	18		
Finansielle risici og finansielle instrumenter	19		

Egenkapitalopgørelse 31. januar 2019**Beløb i DKK**

	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2017	50.085.000	184.048.681	234.133.681
Årets resultat	0	-109.613.006	-109.613.006
Årets totalindkomst	0	-109.613.006	-109.613.006
Egenkapital pr. 31. januar 2018	50.085.000	74.435.675	124.520.675
Årets resultat	0	-19.940.864	-19.940.864
Årets totalindkomst	0	-19.940.864	-19.940.864
Egenkapital pr. 31. januar 2019	50.085.000	54.494.811	104.579.811

Udbytte

Der foreslås et udbytte på DKK 0 for regnskabsåret 2018/19 (2017/18: DKK 0).

Pengestrømsopgørelse

Beløb i DKK

	2018/19	2017/18
Resultat af primær drift	7.499.096	4.376.447
Regulering for ikke-kontante poster:		
Hensatte forpligtelser	0	-4.831
Ændring i andre værdipapirer og kapitalandele	382.117	526.485
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	-3.129.935	-4.952.040
Ændringer i tilgodeh. hos tilknyttede og associerede virksomheder	-11.877.585	-1.691.741
Ændringer i tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	-9.420.280	-544.318
Ændringer i andre tilgodehavender	4.783.862	-57.329
Ændringer i gæld hos tilknyttede virksomheder	35.075.597	19.085.148
Ændringer i deponerings- og sikringskonti	27.251.664	-29.437.500
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-8.454.352	10.078.941
Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat	42.110.184	-2.620.738
Modtagne renter m.v.	3.551.611	1.991.414
Betalte renter m.v.	-6.593.142	-4.726.448
Betalt selskabsskat	1.190.065	-2.503.286
Pengestrøm fra driftsaktivitet	40.258.718	-7.859.058
Salg af kapitalandele i joint ventures	-25.784	351.000
Salg af kapitalandele i associerede virksomheder	14.792.615	0
Modtaget udbytte i associerede virksomheder	0	620.000
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	14.766.831	971.000
Optagelse af kortfristet finansiering	25.816.438	17.966.224
Nedbringelse af kortfristet finansiering	-80.821.506	-11.078.166
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-55.005.068	6.888.058
Årets pengestrøm	20.481	0
Likvider, primo	0	0
Likvider, ultimo	20.481	0

Noter

1. Nettoomsætning

	2018/19	2017/18
Salg af projekter og ejendomme	50.821.795	23.019.099
Salgsomkostninger	-208.383	-362.530
Lejeindtægter	3.948.389	4.121.387
Nettoomsætning i alt	54.561.801	26.777.956
Nettoomsætning indregnet løbende over tid	7.330.387	0
Nettoomsætning indregnet på et bestemt tidspunkt	47.231.414	0
Nettoomsætning i alt	54.561.801	0

2. Eksterne direkte projektomkostninger

Projektomkostninger	46.611.152	19.535.092
Nedskrivning af igangværende og færdige projekter	0	2.500.000
Eksterne direkte projektomkostninger i alt	46.611.152	22.035.092

3. Andre eksterne omkostninger

Administrationsomkostninger	451.553	366.417
Andre eksterne omkostninger i alt	451.553	366.417

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 1. februar	254.258.320	254.258.320
Afgang i året	-50.000	0
Kostpris pr. 31. januar	254.208.320	254.258.320
Værdiregulering pr. 1. februar	-200.955.035	-75.446.829
Årets resultat	-41.348.760	-125.508.206
Årets resultat	75.783	0
Værdiregulering pr. 31. januar	-242.228.012	-200.955.035
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	11.980.308	53.303.285
I Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indgår:		
Årets resultat, jfr. ovenfor	-41.348.760	-125.508.206
Resultat vedr. solgte kapitalandele	14.792.615	0
	-26.556.145	-125.508.206

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles 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.

De tilknyttede virksomheder fremgår af koncernoversigten under anvendt regnskabspraksis.

Noter

5. Kapitalandele i associerede virksomheder

	31. januar 2019	31. januar 2018
Kostpris pr. 1. februar	25.000	25.000
Kostpris ultimo	25.000	25.000
Værdireguleringer pr. 1. februar	3.655.539	3.506.646
Udbytte	0	-620.000
Årets resultat	1.026.096	768.893
Værdireguleringer pr. 31. januar	4.681.635	3.655.539
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	4.706.635	3.680.539

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

De associerede virksomheder fremgår af koncernoversigten under anvendt regnskabspraksis.

6. Finansielle indtægter

	2018/19	2017/18
Renteindtægter fra associerede virksomheder	82.705	125.285
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.091.335	1.695.890
Øvrige renteindtægter	217.229	170.239
Regulering tidligere kursnedskrivning pantebrev	160.342	0
Finansielle indtægter på udlån og tilgodehavender	3.551.611	1.991.414

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

7. Finansielle omkostninger

	2018/19	2017/18
Renteomkostninger kreditinstitutter	4.671.781	3.904.937
Finansieringsomkostninger overført til projektbeholdning	-915.727	-310.949
Øvrige finansieringsomkostninger	58.162	52.341
Låneomkostninger	511.660	691.260
Renter til tilknyttede virksomheder	2.267.266	388.859
Finansielle omkostninger i alt	6.593.142	4.726.448

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

Til aktivering af renter på igangværende projekter anvendes en rentesats på 3,5-6 % (2017/18: 3,5-6 %).

Noter

8. Skat af årets resultat

	2018/19	2017/18
Aktuel selskabsskat	664.458	1.190.065
Ændring i udskudt skat	467.162	12.285.583
Skat af årets resultat	1.131.620	13.475.648

Skat af årets resultat kan forklares således:

	2018/19	2017/18
Beregnet dansk skat af resultat før skat	-4.635.946	-27.079.504
Ikke-skattepligtige indtægter/udgifter	-3.486.323	-573.323
Andet	6.990.649	14.177.179
Skat af årets resultat	-1.131.620	-13.475.648

Effektiv skatteprocent	1	11
------------------------	---	----

Udskudte skatteforpligtelser pr. 1. februar	-4.607.492	7.678.091
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	-467.162	-12.285.583
Udskudte skatteforpligtelser pr. 31. januar	-5.074.654	-4.607.492

9. Udskudte skatteaktiver

	31. januar 2019	31. januar 2018
Udskudte skatteforpligtelser pr. 1. februar	0	-7.678.091
Årets afgang	0	7.678.091
Udskudte skatteforpligtelser pr. 31. januar	0	0

Udskudt skatteaktiv

Udskudt skatteaktiv pr. 1. februar	18.784.671	0
Tilgang	7.457.810	18.784.671
Udskudt skatteaktiv pr. 31. januar	26.242.481	18.784.671

Værdireguleringer pr. 1. februar	-14.177.179	0
Årets værdiregulering	-6.990.649	-14.177.179
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	-21.167.828	-14.177.179

Udskudte skatteaktiv vedrører:

Kortfristede aktiver	18.855.608	14.820.793
Værdi af skattemæssige underskud	7.386.874	3.963.878
Nedskrivning af skatteaktiv	-21.167.828	-14.177.179
Udskudte skatteaktiv i alt	5.074.654	4.607.492

Årets ændring i udskudte skatteforpligtelser/skatteaktiv er indregnet i resultatopgørelsen.

Noter

10. Igangværende og færdige projekter

	31. januar 2019	31. januar 2018
Igangværende og færdige projekter excl. renter m.v.	146.713.660	140.000.940
Aktiverede renter m.v.	8.598.441	8.236.795
Nedskrivninger	-7.500.000	-7.500.000
Forudbetalinger fra kunder	-6.954.222	-2.500.000
Acontoavance	509.791	0
Igangværende og færdige projekter i alt	141.367.670	138.237.735
Der specificeres således		
Igangværende og færdigopførte projekter	89.913.833	72.571.408
Grunde og udviklingsprojekter	51.453.837	65.666.327
Igangværende og færdige projekter i alt	141.367.670	138.237.735
Kontraktaktiver efter IFRS 15		
Kontraktaktiver med løbende indregning	377.865	0
Kontraktaktiver med indregning på et bestemt tidspunkt	0	3.315.706
Kontraktaktiver ialt	377.865	3.315.706
Kontraktaktiver med løbende indregning		
Kontraktaktiver med løbende indregning	377.865	0
Kontraktaktiver med indregning på et bestemt tidspunkt	0	3.315.706
Øvrige projekter	140.989.805	134.922.029
Igangværende og færdige projekter i alt	141.367.670	138.237.735

Indregnet omsætning relateret til kontraktforpligtelser:

Entreprisekontrakter (aktiver) omfatter salgsværdien af udført arbejde, hvor selskabet endnu ikke har opnået en ubetinget ret til betaling.

Der er ikke i regnskabsåret 2018/19 indregnet omsætning vedrørende arbejde udført i regnskabsåret 2017/18

Væsentlige ændringer i kontraktaktiver, m.v.:

Værdien af kontrakaktiver i selskabet kan variere meget fra år til år, idet det afhænger af, hvordan de enkelte projektsalg aftales med kunden. Sædvanligvis sker der overdragelse af kontrol med aktivet til kunden, når projektet er færdigopført og leveres til kunden, hvor kunden samtidig hermed betaler for projektet. Entreprisekontrakterne indholder sædvanligvis bestemmelser om løbende betaling fra kunden i takt med arbejdets udførelse.

Uopfyldte leveringsforpligtelser vedrørende entreprisekontrakter:

Selskabet har i henhold til undtagelsen i IFRS 15.121 undladt at give oplysninger om uopfyldte leveringsforpligtelser, idet selskabets entreprisekontrakter har en forventet varighed på under et år.

Aktiver indregnet fra omkostningerne til at opnå eller opfylde en kontrakt med en kunde:

TKD Projekt A/S har ingen væsentlige omkostninger til opnåelse eller opfyldelse af kontrakter med kunder indeholdt i kontraktaktiver.

Noter

11. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

	31. januar 2019	31. januar 2018
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	11.089.598	1.669.318
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser i alt	11.089.598	1.669.318
Nedskrivninger pr. 1. februar	0	0
Regulering til primo	0	0
Nedskrivninger pr. 31. januar	0	0

Eventuel nedskrivning foretages til nettorealisationsværdi, svarende til summen af de fremtidige nettoindbetalinger, som tilgodehavenderne forventes at indbringe.

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 til imødegåelse af tab på finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris, 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 beløbsmæssig effekt.

Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender nedskrevet til nettorealisationsværdi udgør DKK 0. Pr. 31. januar 2018 udgjorde den tilsvarende værdi DKK 0. Der er ingen væsentlige overforfaldne ikke-nedskrevne tilgodehavender.

Der er ikke indtægtsført renteindtægter på nedskrevne tilgodehavender, hverken i 2018/19 eller i sammenligningsåret.

12. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 50.085 stk. aktier a DKK 1.000. Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er ikke opdelt i klasser, og ingen aktier er tillagt særlige rettigheder eller begrænsninger, herunder begrænsninger med hensyn til udbetaling af udbytte og tilbagebetaling af kapital.

	31. januar 2019	31. januar 2018
Saldo primo	50.085.000	50.085.000
Saldo ultimo	50.085.000	50.085.000

13. Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:

	31. januar 2019	31. januar 2018
Kortfristede gældsforpligtelser	81.650.490	136.655.559
Gæld til kreditinstitutter i alt	81.650.490	136.655.559
Dagsværdi	81.650.490	136.655.559
Nominal værdi	81.650.490	136.655.559
Selskabet har pr. 31. januar følgende lån og kreditter:		
Bank DKK-udløb 2019, variabel rente, 3,75-5,25% (2017/18:2,25-5,25%)	81.650.490	136.655.559
Gæld til kreditinstitutter i alt	81.650.490	136.655.559

Noter

Gælden til kreditinstitutter har forfald i 2019. Alle lån er efter regnskabsårets udløb forlænget frem til 31. marts 2020. Gælden har variabel rente, og den effektive rente på statusdagen er mellem 3,75 og 5,25 %.

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

14. Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter:

Tilknyttede virksomheder:

Agat Ejendomme A/S (ultimativt moderselskab)

TK Bygge-Holding A/S (moderselskab)

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter (dattervirksomhed, 100%-ejet)

Driftsselskabet Frederikssund ApS (dattervirksomhed, 100%-ejet)

Associerede virksomheder:

Trøjborgvej ApS (associeret virksomhed, 20%-ejet)

Bestyrelse og direktion:

Robert Andersen (direktør/bestyrelsesmedlem)

Søren Kempf Holm (bestyrelsesformand)

Vivi Sørensen (bestyrelsesmedlem)

Transaktioner med nærtstående parter:	31. januar 2019	31. januar 2018
Administrationsomkostninger og styringshonorarer, moderselskab	-3.950.677	-3.553.999
Renteomkostninger til moderselskab	-2.267.266	-369.661
Gæld til moderselskab (saldo)	-54.789.371	-19.196.160
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.091.335	1.695.890
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder (saldo)	58.934.162	45.806.577
Renteindtægter associerede virksomheder	82.705	125.285
Tilgodehavender hos associerede virksomheder (saldo)	1.250.000	2.500.000
Gæld til tilknyttede virksomheder (saldo)	-1.953	-519.277
Renteudgift til tilknyttede virksomheder	0	-19.198

Der er ikke stillet sikkerhed eller garantier for mellemværender med nærtstående parter på balancedagen, bortset fra hvad der fremgår af note 18. Tilgodehavender og gæld forventes afviklet ved kontant betaling.

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

15. 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 regnskabsafslæggelsen. 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 tilknyttede og associerede virksomheder samt joint ventures:

Noter

En væsentlig del af igangværende og færdige projekter i tilknyttede virksomheder er nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi. Vurdering af nedskrivningsbehov på kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder samt joint ventures kræver opgørelse af kapitalværdier for de pengestrømsgivende enheder, hvortil kapitalandelen kan henføres. Opgørelse af kapitalværdien fordrer et skøn over forventede fremtidige pengestrømme i den enkelte pengestrømsfrembringende enhed samt fastlæggelse af en rimelig diskonteringsfaktor. I skønnet over forventede fremtidige pengestrømme i de enkelte pengestrømsfrembringende enheder indgår forudsætninger om og forventninger til den fremtidige udlejningssituation, herunder lejeniveau, mulighed for udlejning af ledige lokaler m.v., samt forventninger til investorernes afkastkrav i relation til de underliggende aktiver. Som følge af de usikkerheder, der knytter sig til disse forventninger og skøn kan det faktiske forløb afvige fra det forventede og medføre behov for justeringer af de indregnede nedskrivninger, og disse justeringer kan være væsentlige. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2019 DKK 11.980.308, kapitalandele i associerede virksomheder DKK 4.706.635.

Indregning af omsætning:

Omsætninger fra projekter indregnes og måles i overensstemmelse med IFRS 15, Omsætning fra kontrakter med kunder. Indregning og måling sker i takt med, at kontrollen med aktivet overgår til kunden. Det kan ske løbende over projektperioden eller ved aflevering af projektet til køber. På solgte projekter foretages således en konkret vurdering af bl.a. antal leveringsforpligtelser, variable vederlag og tidspunktet og metode for indregning af omsætning.

Tilgodehavender:

Vurdering af nedskrivningsbehov på tilgodehavender foretages ud fra en konkret vurdering af hvert enkelt tilgodehavende. Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender udgør pr. 31. januar 2019 DKK 71.834.056

Igangværende og færdige projekter:

Vurdering af nedskrivningsbehov på igangværende og færdige projekter foretages med udgangspunkt i en konkret vurdering af hvert enkelt projekt, herunder foreliggende projektbudgetter og forventninger til fremtidige udviklingsmuligheder. Såfremt det faktiske udviklingsforløb afviger fra det forventede, kan det medføre behov for justeringer af de eventuelt indregnede nedskrivninger. Den regnskabsmæssige værdi af igangværende og færdige projekter udgør pr. 31. januar 2019 DKK 141.367.670.

16. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

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

17. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 26. juni 2019 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 28. juni 2019.

18. Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser:	31. januar 2019	31. januar 2018
Andel af kautions- og garantforpligtelser for joint ventures	38.900.000	0
Regnskabsm. værdi af projektbehold. stillet til sikkerhed for kreditinstit.	101.820.958	114.739.194
Regnskabsm. værdi øvrige aktiver stillet til sikkerhed for kreditinstit. m.v.	3.998.336	84.238.139
Kaution og garantforpligtelse for associerede virksomheder	10.000.000	10.000.000

TKD Projekt A/S har indgået enkelte entreprisekontrakter til opførelse af projekter. Den totale, resterende entreprisesum udgør t.DKK 42.364 mod t.DKK 3.283 pr. 31. januar 2018.

Der er ydet sædvanlige arbejdsgarantier vedrørende udførte byggearbejder. Garantierne er ydet via

Noter

kautionsforsikringsselskab. Eventuelle garantiarbejder kan i vidt omfang henføres til underentreprenører.

De af sambeskatningen omfattede selskaber hæfter fra og med regnskabsåret 2013/14 solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

19. Finansielle risici og finansielle instrumenter

	31. januar 2019	31. januar 2018
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder - kort	58.934.162	45.806.577
Tilgodehavende associerede virksomheder	1.250.000	2.500.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	4.081.594	4.463.711
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	11.089.598	1.669.318
Andre tilgodehavender	1.500.611	6.594.158
Likvide beholdninger	20.481	0
Indestående på deponerings- og sikringskonti	3.998.336	31.250.000
Udlån og tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	80.874.782	92.283.764
Kreditinstitutter	81.650.490	136.655.559
Leverandørgæld	3.590.186	6.554.007
Gæld til tilknyttede virksomheder	54.791.324	19.715.727
Anden gæld	88.400	5.856.912
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	140.120.400	168.782.205

Selskabets risikostyringspolitik:

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

Valutarisici:

Selskabet har primært transaktioner i DKK. Selskabets eventuelle valutarisici afdækkes så vidt muligt af at afpasse indbetalinger og udbetalinger i samme 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 finansierer som hovedregel de igangværende projekter dels med kortfristet, variabelt forrentede bankfinansiering, dels med forward funding der oftest er baseret på en fast rente. Øvrige rentebærende gæld i selskabet er enten fast eller variabelt forrentet. Nettotilgodehavende hos tilknyttede virksomheder er fastforrentet

Ledelsen vurderer løbende i henhold til koncernens politik, hvorvidt en andel af udlånet skal sikres med finansielle instrumenter. Der har ikke i regnskabsåret 2018/19 eller sammenligningsåret været afledte finansielle instrumenter til afdækning af renterisici.

Likviditetsrisici:

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

Kreditrisici:

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

Noter

Renterisici og revurderings- eller forfaldstidspunkter vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser:

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	> 5 år	I alt
Tilgodehavender hos associerede virksomheder (effektiv rente 0%)		1.250.000		1.250.000
Andre værdipapirer og kapitalandel (effektiv rente 3%)	558.915	3.522.679		4.081.594
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser (effektiv rente 0%)	11.089.598			11.089.598
Indestående hos kreditinstitutter (effektiv rente 0%)	4.018.817			4.018.817
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	1.500.611			1.500.611
Tilgodeh. hos tilknyt. virksomh. (effektiv rente 6%)	58.934.162			58.934.162
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-3.590.186			-3.590.186
Anden gæld (effektiv rente 0%)	-88.400			-88.400
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 2,25-5,25%)	-81.650.490			-81.650.490
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6%)	-54.791.324			-54.791.324
I alt pr. 31. januar 2019	-64.018.297	4.772.679		-59.245.618

Noter

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	> 5 år	I alt
Tilgodehavende hos associerede virksomheder (effektiv rente 0%)		2.500.000		2.500.000
Andre værdipapirer og kapitalandelandel (effektiv rente 3%)	542.457	3.921.254		4.463.711
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser (effektiv rente 0%)	1.669.318			1.669.318
Indestående hos kreditinstitutter (effektiv rente 0-0,5%)	31.250.000			31.250.000
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	6.594.158			6.594.158
Tilgodeh. hos tilknytt. virksomh.(effektiv rente 6%)	45.806.577			45.806.577
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-6.554.007			-6.554.007
Anden gæld (effektiv rente 0%)	-5.856.912			-5.856.912
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 4-5,35%)	-136.655.559			-136.655.559
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6%)	-19.715.727			-19.715.727
I alt pr. 31. januar 2018	-82.919.695	6.421.254		-76.498.441

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 0,6 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 1,0 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

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

Den maksimale kreditrisiko knyttet til både tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder, andre tilgodehavender og indeståender på deponerings- og sikringskonti svarer til den regnskabsmæssige værdi heraf.

Der er udover nedskrivninger på tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, jf. note 10 foretaget nedskrivninger af finansielle aktiver med DKK 0 (2017/18: t.DKK 0).

Misligholdelse af låneaftaler

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