

TKD Projekt A/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 18260476

Årsrapport for 2017/18

25. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26-06-2018

VIVI SØRENSEN
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning.....	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer.....	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse og Totalindkomstopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse.....	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter.....	18

TKD Projekt A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	TKD Projekt A/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
Telefon	88 96 10 10
CVR-nr.	18260476
Regnskabsår	01-02-2017 - 31-01-2018
Bestyrelse	Robert Andersen, Formand Morten Tousgaard Vivi Sørensen
Direktion	Morten Tousgaard
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 25. 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. 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.tk-development.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 TK Development 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 flere danske dattervirksomheder, der ligeledes beskæftiger sig med drift og udvikling af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat for regnskabsåret 01-02-2017 - 31-01-2018 udgør DKK - 109.613.006 mod DKK 6.508.884 året før. Årets resultat foreslås fremført til næste år.

Årets nettoomsætning er faldet fra DKK 88.652.473 i 2016/17 til DKK 26.777.956 i 2017/18, idet omfanget af afleverede projekter har været mindre i indeværende regnskabsår end i 2016/17.

I årets resultat indgår resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder samt joint ventures med DKK -124.730.067 mod DKK 1.630.198 året før.

Den samlede balance udgør pr. 31. januar 2018 DKK 293.302.880 mod DKK 377.049.947 året før. Egenkapitalen udgør DKK 124.520.675 mod DKK 234.133.681 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.

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-02-2017 - 31-01-2018 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 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 15-06-2018

Direktion

Morten Tousgaard
Direktør

Bestyrelse

Robert Andersen
Formand

Morten Tousgaard

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 01-02-2017 - 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 15-06-2018

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 TKD Projekt A/S for 2017/18 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 TK Development A/S, som er det danske ultimative moderselskab. Koncernregnskabet for TK Development A/S kan rekvireres ved henvendelse til selskabet.

Implementering af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Der er med virkning fra 1. februar 2017 implementeret en række nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag uden, at dette har givet anledning til ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis, der 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. Implementering af disse forventes ikke at få væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende regnskabsår.

KONCERNSAMMENSÆTNING

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

	Stemme- og ejerandele:
Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter, Aalborg	100 %
Driftsselskabet Frederikssund ApS, Aalborg	100 %
Domus Vista ApS, Aalborg	100 %

Selskabet har herudover følgende associerede virksomheder/joint ventures:

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

Anvendt regnskabspraksis

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægtskriteriet for solgte projekter er salgsmetoden, jf. IAS § 18, *Indtægter*. Indregning af avancer på solgte projekter sker således når byggeriet er afsluttet, og alle væsentlige elementer i salgsaftalen er opfyldt, herunder når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

For projekter der overholder definitionen på en entreprisekontrakt anvendes produktionsmetoden, jf. IAS 11. Årets omsætning svarer på disse projekter til salgsværdien af det i årets løb udførte arbejde. Den indregnede avance udgør den forventede avance på projektet beregnet i forhold til projektets færdiggørelsesgrad. Der henvises til afsnittet "Entreprisekontrakter" nedenfor.

Hvor selskabet forestår udvikling, udlejning og byggestyring m.v. på vegne af investorer og oppebærer honorarindtægter herfor indtægtsføres disse honorarindtægter løbende i takt med at ydelserne leveres.

Hvor et solgt projekt indeholder flere delleverancer, og disse kan adskilles og den økonomiske virkning af hver enkelt delleverance kan vurderes særskilt, indregnes avancen fra den enkelte delleverance, når alle væsentlige elementer i aftalen er opfyldt.

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

For øvrige indtægter anvendes salgsmetoden.

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 finansiel indtægt i resultatet over den forlængede kredittid ved at anvende den effektive rentes metode.

Entreprisekontrakter

Hvis udfaldet af en entreprisekontrakt kan estimeres pålideligt, indregnes nettoomsætning og entrepriseomkostninger i resultatet med udgangspunkt i projektets færdiggørelsesgrad på balancedagen (produktionsmetoden).

Hvis udfaldet af en entreprisekontrakt ikke kan estimeres tilstrækkeligt pålideligt, indregnes nettoomsætning svarende til periodens afholdte entrepriseomkostninger, hvis det er sandsynligt at disse omkostninger vil blive genindvundet.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 poster 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 selskabsskatteovens rentefradragsbegrænsningsregler er fordelt mellem de sambeskattede selskaber efter den indgåede sambeskatningsaftale.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder samt joint ventures

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder samt 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 og associerede virksomheder samt joint ventures.

Kapitalandele 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 iverksætter forventet tab som følge af denne forpligtelse.

Igangværende og færdige projekter

Igangværende og færdige projekter består af projekter inden for fast ejendom. Projektbeholdningen er indregnet til direkte medgåede omkostninger, herunder renter i projektperioden. Der er foretaget nedskrivning til lavere værdi hvor dette er skønnet nødvendigt idet der løbende foretages værdiforringelsestests af de aktiverede beløb for at sikre at aktiverne nedskrives i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger nettorealiseringsværdien.

Nettorealiseringsværdien opgøres som forventet salgssum med fradrag af omkostninger til opførelse og færdiggørelse af projektet og omkostninger, der skal afholdes for at effektivisere salget.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavender omfattende tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder samt 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.

Entreprisekontrakter

Når udfaldet af en entreprisekontrakt kan skønnes pålideligt, måles entreprisekontrakten til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde (produktionsmetoden) fratrukket foretagne acontofaktureringer og nedskrivninger til imødegåelse af eventuelle forventede tab. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter fra den enkelte entreprisekontrakt.

Færdiggørelsesgraden for det enkelte projekt beregnes normalt som forholdet mellem selskabets anvendte ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Kan udfaldet af en entreprisekontrakt ikke måles pålideligt, måles entreprisekontrakten til de medgåede entrepriseomkostninger, hvis det er sandsynligt at de vil blive genindvundet. Når det er sandsynligt at de samlede

Anvendt regnskabspraksis

entrepriseomkostninger vil overstige de samlede entrepriseindtægter for en entreprisekontrakt, indregnes det forventede tab straks som en omkostning.

Den enkelte igangværende entreprisekontrakt indregnes i balancen under tilgodehavender eller forpligtelser, afhængig af om nettoværdien udgør et tilgodehavende eller en forpligtelse.

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 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	2017/18	2016/17
Nettoomsætning	1	26.777.956	88.652.473
Eksterne direkte projektomkostninger	2	-22.035.092	-77.636.658
Bruttoresultat		4.742.864	11.015.815
Andre eksterne omkostninger	3	-366.417	-344.888
Resultat af primær drift		4.376.447	10.670.927
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, joint ventures og associerede virksomheder	4, 5, 6	-124.730.067	1.630.198
Finansielle indtægter	7	1.991.414	11.883.177
Finansielle omkostninger	8	-4.726.448	-15.878.264
Resultat før skat		-123.088.654	8.306.038
Skat af årets resultat	9	13.475.648	-1.797.154
Årets resultat		-109.613.006	6.508.884
Totalindkomstopgørelse			
Årets resultat		-109.613.006	6.508.884
Årets totalindkomst		-109.613.006	6.508.884

Balance

	Note	31. januar 2018	31. januar 2017
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	53.303.285	178.811.491
Kapitalandele i joint ventures	5	0	341.754
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	3.680.539	3.531.646
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.500.000	2.500.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.463.711	4.990.196
Udskudte skatteaktiver	10	4.607.492	0
Andre langfristede aktiver		68.555.027	190.175.087
Langfristede aktiver i alt		68.555.027	190.175.087
Igangværende og færdige projekter	11	138.237.735	133.285.695
Igangværende og færdige projekter		138.237.735	133.285.695
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12	1.669.318	1.125.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		45.806.577	44.114.836
Tilgodehavende selskabsskat		1.190.065	0
Andre tilgodehavender		6.594.158	6.536.829
Tilgodehavender		55.260.118	51.776.665
Indestående på deponerings- og sikringskonti		31.250.000	1.812.500
Kortfristede aktiver i alt		224.747.853	186.874.860
Aktiver		293.302.880	377.049.947

Balance

	Note	31. januar 2018	31. januar 2017
Passiver			
Virksomhedskapital	13	50.085.000	50.085.000
Overført resultat		74.435.675	184.048.681
Egenkapital		124.520.675	234.133.681
Hensættelse til udskudt skat	10	0	7.678.091
Langfristede forpligtelser		0	7.678.091
Andre hensatte forpligtelser		0	4.831
Gæld til kreditinstitutter	14	136.655.559	129.767.501
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.554.007	1.571.246
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.715.727	630.579
Selskabsskat		0	2.503.286
Anden gæld		5.856.912	760.732
Kortfristede forpligtelser		168.782.205	135.238.175
Forpligtelser		168.782.205	142.916.266
Passiver		293.302.880	377.049.947
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		
Finansielle risici og finansielle instrumenter	20		

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

	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2016	50.085.000	177.539.797	227.624.797
Årets resultat	0	6.508.884	6.508.884
Årets anden totalindkomst	0	0	0
Årets totalindkomst	0	6.508.884	6.508.884
Egenkapital pr. 31. januar 2017	50.085.000	184.048.681	234.133.681
Årets resultat	0	-109.613.006	-109.613.006
Årets anden totalindkomst	0	0	0
Årets totalindkomst	0	-109.613.006	-109.613.006
Egenkapital pr. 31. januar 2018	50.085.000	74.435.675	124.520.675

Udbytte

Der foreslås et udbytte på DKK 0 for regnskabsåret 2017/18 (2016/17: DKK 0).

Pengestrømsopgørelse

Beløb i DKK

	2017/18	2016/17
Resultat af primær drift	4.376.447	10.670.927
Regulering for ikke-kontante poster:		
Hensatte forpligtelser	-4.831	-193.178
Ændring i andre værdipapirer og kapitalandele	526.485	0
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	-4.952.040	67.597.255
Ændringer i tilgodeh. hos tilknyttede og associerede virksomheder	-1.691.741	-36.453.002
Ændringer i tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	-544.318	-5.522.746
Ændringer i andre tilgodehavender	-57.329	-1.942.764
Ændringer i gæld hos tilknyttede virksomheder	19.085.148	-1.743.580
Ændringer i deponerings- og sikringskonti	-29.437.500	3.249.240
Ændringer i kreditorer og anden gæld	10.078.941	-6.905.713
Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat	-2.620.738	28.756.439
Modtagne renter m.v.	1.991.414	11.883.177
Betalte renter m.v.	-4.726.448	-15.878.264
Betalt selskabsskat	-2.503.286	0
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-7.859.058	24.761.352
Salg af kapitalandele i joint ventures	351.000	0
Investeringer i tilknyttede virksomheder	0	-50.000
Modtaget udbytte i associerede virksomheder	620.000	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	971.000	-50.000
Optagelse af kortfristet finansiering	17.966.224	13.179.455
Nedbringelse af kortfristet finansiering	-11.078.166	-37.890.807
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	6.888.058	-24.711.352
Årets pengestrøm	0	0
Likvider, primo	0	0
Likvider, ultimo	0	0

Noter

1. Nettoomsætning

	2017/18	2016/17
Salg af projekter og ejendomme	23.019.099	81.161.856
Salgsomkostninger	-362.530	0
Lejeindtægter	4.121.387	6.590.617
Salg af tjenesteydelser	0	900.000
Nettoomsætning i alt	26.777.956	88.652.473

2. Eksterne direkte projektomkostninger

Projektomkostninger	19.535.092	72.636.658
Nedskrivning af igangværende og færdige projekter	2.500.000	5.000.000
Eksterne direkte projektomkostninger i alt	22.035.092	77.636.658

3. Andre eksterne omkostninger

Administrationsomkostninger	366.417	368.888
Regulering til tab på fordringer	0	-24.000
Andre eksterne omkostninger i alt	366.417	344.888

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 1. februar	254.258.320	254.208.320
Tilgang i året	0	50.000
Kostpris pr. 31. januar	254.258.320	254.258.320
Værdiregulering pr. 1. februar	-75.446.829	-73.959.003
Årets resultat	-125.508.206	-1.487.826
Værdiregulering pr. 31. januar	-200.955.035	-75.446.829
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	53.303.285	178.811.491
I Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indgår:		
Årets resultat, jfr. ovenfor	-125.508.206	-1.487.826
Købesumsregulering vedr. kapitalandele solgt i tidligere år	0	3.000.000
	-125.508.206	1.512.174

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.

Noter

5. Kapitalandele i joint ventures

	2017/18	2016/17
Kostpris pr. 1. februar	1.250.000	1.250.000
Årets afgang	-1.250.000	0
Kostpris pr. 31. januar	0	1.250.000
Værdiregulering pr. 1. februar	-908.246	-355.207
Årets resultat	9.246	-553.039
Årets afgang	899.000	0
Værdiregulering pr. 31. januar	0	-908.246
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	0	341.754

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

6. Kapitalandele i associerede virksomheder

	31. januar 2018	31. januar 2017
Kostpris pr. 1. februar	25.000	25.000
Kostpris ultimo	25.000	25.000
Værdireguleringer pr. 1. februar	3.506.646	2.835.583
Udbytte	-620.000	0
Årets resultat	768.893	671.063
Værdireguleringer pr. 31. januar	3.655.539	3.506.646
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	3.680.539	3.531.646

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.

7. Finansielle indtægter

	2017/18	2016/17
Renter, likvider m.v.	0	45.000
Renteindtægter fra associerede virksomheder	125.285	125.057
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.695.890	11.711.071
Øvrige renteindtægter	170.239	2.049
Finansielle indtægter på udlån og tilgodehavender	1.991.414	11.883.177

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

Noter

8. Finansielle omkostninger

	2017/18	2016/17
Renteomkostninger kreditinstitutter	3.904.937	5.444.234
Kursnedskrivning pantebrev	0	880.623
Finansieringsomkostninger overført til projektbeholdning	-310.949	-278.193
Øvrige finansieringsomkostninger	52.341	55.419
Låneomkostninger	691.260	153.480
Renter til tilknyttede virksomheder	388.859	9.622.701
Finansielle omkostninger i alt	4.726.448	15.878.264

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 % (2016/17: 3,5-6 %).

9. Skat af årets resultat

	2017/18	2016/17
Aktuel selskabsskat	1.190.065	-2.503.286
Ændring i udskudt skat	12.285.583	706.132
Skat af årets resultat	13.475.648	-1.797.154

Skat af årets resultat kan forklares således:

	2017/18	2016/17
Beregnet dansk skat af resultat før skat	-27.079.504	-1.827.329
Ikke-skattepligtige indtægter/udgifter	-573.323	-301.356
Andet	14.177.179	331.531
Skat af årets resultat	-13.475.648	-1.797.154

Effektiv skatteprocent	11	22
------------------------	----	----

Udskudte skatteforpligtelser pr. 1. februar	7.678.091	8.384.223
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	-12.285.583	-706.132
Udskudte skatteforpligtelser pr. 31. januar	-4.607.492	7.678.091

Noter

10. Udskudte skatteaktiver

	31. januar 2018	31. januar 2017
Udskudte skatteforpligtelser pr. 1. februar	-7.678.091	8.384.223
Årets afgang	7.678.091	-706.132
Udskudte skatteforpligtelser pr. 31. januar	0	7.678.091
Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skatteaktiv pr. 1. februar	0	0
Tilgang	18.784.671	0
Udskudt skatteaktiv pr. 31. januar	18.784.671	0
Værdireguleringer pr. 1. februar	0	0
Årets værdiregulering	-14.177.179	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	-14.177.179	0
Udskudte skatteaktiv vedrører:		
Materielle aktiver	0	0
Kortfristede aktiver	14.820.793	0
Værdi af skattemæssige underskud	3.963.878	0
Nedskrivning af skatteaktiv	-14.177.179	0
Udskudte skatteaktiv i alt	4.607.492	0

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

11. Igangværende og færdige projekter

	31. januar 2018	31. januar 2017
Igangværende og færdige projekter excl. renter m.v.	140.000.940	133.367.204
Aktiverede renter m.v.	8.236.795	4.918.491
Nedskrivninger	-7.500.000	-5.000.000
Forudbetalinger fra kunder	-2.500.000	0
Igangværende og færdige projekter i alt	138.237.735	133.285.695

12. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	1.669.318	1.125.000
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser i alt	1.669.318	1.125.000
Nedskrivninger pr. 1. februar	0	24.000
Regulering til primo	0	-24.000
Nedskrivninger pr. 31. januar	0	0

Eventuel nedskrivning foretages til nettorealisationsværdi, svarende til summen af de fremtidige nettoindbetalinger, som tilgodehavenderne forventes at indbringe. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Noter

Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender nedskrevet til nettorealiseringsværdi baseret på en individuel vurdering udgør DKK 0. Pr. 31. januar 2017 udgjorde den tilsvarende værdi t. DKK 0. De nedskrevne tilgodehavender er forfaldne.

Der er ingen væsentlige overforfaldne ikke-nedskrevne tilgodehavender.

Tilgodehavendernes regnskabsmæssige værdi svarer til dagsværdi.

Der er ikke indtægtsført renteindtægter på nedskrevne tilgodehavender.

13. 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 2018	31. januar 2017
Saldo primo	50.085.000	50.085.000
Saldo ultimo	50.085.000	50.085.000

14. Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:

	31. januar 2018	31. januar 2017
Kortfristede gældsforpligtelser	136.655.559	129.767.501
Gæld til kreditinstitutter i alt	136.655.559	129.767.501

Dagsværdi	136.655.559	129.767.501
Nominel værdi	136.655.559	129.767.501

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

Bank DKK-udløb 2018, variabel rente, 2,25-5,25% (2016/17:3,25-4,25%)	136.655.559	129.767.501
Gæld til kreditinstitutter i alt	136.655.559	129.767.501

Gælden til kreditinstitutter har forfald i 2018. Alle lån er efter regnskabsårets udløb forlænget frem til 30. april 2019. Gælden har variabel rente, og den effektive rente på statusdagen er mellem 2,25 og 5,25 %.

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

Noter**15. Nærtstående parter**

Nærtstående parter omfatter:

Tilknyttede virksomheder:

TK Development A/S (ultimativt moderselskab)

TK Bygge-Holding A/S (moderselskab)

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter (dattervirksomhed, 100%-ejet)

Driftsselskabet Frederikssund ApS (dattervirksomhed, 100%-ejet)

Domus Vista ApS (dattervirksomhed, 100%-ejet)

Associerede virksomheder:

Trøjborgvej ApS (associeret virksomhed, 20%-ejet)

Bestyrelse og direktion:

Morten Tousgaard (direktør/bestyrelsesmedlem)

Robert Andersen (bestyrelsesmedlem)

Vivi Sørensen (bestyrelsesmedlem)

Transaktioner med nærtstående parter:

	31. januar 2018	31. januar 2017
Administrationsomkostninger og styringshonorarer, moderselskab	-3.553.999	-4.849.293
Overdragelse projektbeholdning til koncernselskab	0	6.590.987
Renteindtægter til moderselskab, netto	0	1.251.784
Renteomkostninger til moderselskab	-369.661	0
Tilgodehavender hos moderselskab (saldo)	0	19.188.922
Gæld til moderselskab (saldo)	-19.196.160	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.695.890	854.469
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder (saldo)	45.806.577	24.925.914
Renteindtægter associerede virksomheder	125.285	125.057
Tilgodehavender hos associerede virksomheder (saldo)	2.500.000	2.500.000
Gæld til tilknyttede virksomheder (saldo)	-519.277	-630.579
Renteudgift til tilknyttede virksomheder	-19.198	-17.883

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.

Noter

16. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Mange regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men kun skønnes. Sådanne skøn omfatter vurderinger på baggrund af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på grund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet, eller på grund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder.

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget en række væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder samt joint ventures:

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 2018 DKK 53.303.285, kapitalandele i associerede virksomheder DKK 3.680.539.

Indregning af omsætning:

Indtægtskriteriet for solgte projekter er salgsmetoden, jfr. IAS 18, Indtægter.

På projekter der kan kategoriseres som entreprisekontrakt indregnes omsætningen efter IAS 11. På solgte projekter som indeholder flere delleverancer og hvor disse kan adskilles og den økonomiske virkning af hver enkelt delleverance kan vurderes særskilt, indregnes avancen fra den enkelte delleverance når alle væsentlige elementer i aftalen er opfyldt og dermed i henhold til IAS 18. Ledelsen foretager således en konkret vurdering af hvert projekt i henhold til indregningsprincip og -metode.

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 2018 DKK 54.070.053.

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. Der er i regnskabsåret 2017/18 foretaget nedskrivninger af grunde med DKK 2,5 mio. Den regnskabsmæssige værdi af igangværende og færdige projekter udgør pr. 31. januar 2018 DKK 138.237.735.

17. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

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

Noter

18. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 11. juni 2018 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 15. juni 2018.

19. Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser:	31. januar 2018	31. januar 2017
Øvrige kautioner og garantiforpligtelser	0	29.265.926
Regnskabsm. værdi af projektbehold. stillet til sikkerhed for kreditinstitut.	114.739.194	117.001.920
Regnskabsm. værdi øvrige aktiver stillet til sikkerhed for kreditinstitut. m.v.	84.238.139	180.256.719
Kaution og garantiforpligtelse for associerede virksomheder	10.000.000	10.000.000

TKD Projekt A/S har indgået enkelte entreprisekontrakter til opførelse af projekter. Den totale, resterende entreprisensum udgør t.DKK 3.283 mod t.DKK 0 pr. 31. januar 2017.

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

20. Finansielle risici og finansielle instrumenter

	31. januar 2018	31. januar 2017
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder - kort	45.806.577	44.114.836
Tilgodehavende associerede virksomheder	2.500.000	2.500.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	4.463.711	4.990.196
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	1.669.318	1.125.000
Andre tilgodehavender	6.594.158	6.536.829
Indestående på deponerings- og sikringskonti	31.250.000	1.812.500
Udlån og tilgodehavender	92.283.764	61.079.361
Kreditinstitutter	136.655.559	129.767.501
Leverandørgæld	6.554.007	1.571.246
Gæld til tilknyttede virksomheder	19.715.727	630.579
Anden gæld	5.856.912	760.732
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	168.782.205	132.730.058

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 2017/18 eller sammenligningsåret været indgået terminskontrakter.

Renterisici:

Noter

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 2017/18 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.

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%)		2.500.000		2.500.000
Andre værdipapirer og kapitalandel (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%)	31.250.000			31.250.000
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	6.594.158			6.594.158
Tilgodeh. hos tilknyt. 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 2,25-5,25%)	-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

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
Tilgodehavende fra salg af varer og tjenesteydelser (effektiv rente 0%)	600.000	4.390.196		4.990.196
Indestående hos kreditinstitutter (effektiv rente 0-0,5%)	1.125.000			1.125.000
Likvide beholdninger	1.812.500			1.812.500
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	6.536.829			6.536.829
Tilgodeh. hos tilknyt. virksomh.(effektiv rente 6%)	44.114.836			44.114.836
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6%)	-630.579			-630.579
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-1.571.246			-1.571.246
Anden gæld (effektiv rente 0%)	-760.732			-760.732
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 4-5,35%)	-129.767.501			-129.767.501
I alt pr. 31. januar 2017	-78.540.893	6.890.196		-71.650.697

Med hensyn til rentefølsomhed ville en stigning i renteniveauet på 1 % p.a. i forhold til balancedagens renteniveau vedrørende selskabets variabelt forrentede bankindeståender og gæld til kreditinstitutter for et fuldt år medføre en negativ indvirkning på årets resultat og dermed egenkapital på DKK 1,0 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. 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 (2016/17: t.DKK 0).

Misligholdelse af låneaftaler

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