

# Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 30695089

## Årsrapport for 2017/18

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25-06-2018

---

Vivi Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning.....	4
Ledelsespåtegning .....	6
Den uafhængige revisors erklæring.....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse.....	12
Balance .....	13
Egenkapitalopgørelse .....	15
Pengestrømsopgørelse .....	16
Noter.....	17

## Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
CVR-nr.	30695089
Regnskabsår	01-02-2017 - 31-01-2018
<b>Bestyrelse</b>	Robert Andersen, Formand Morten Tousgaard Vivi Sørensen
<b>Direktion</b>	Morten Tousgaard
<b>Aktionærforhold</b>	Selskabet er ejet af følgende: TKD Projekt A/S, CVR-nr. 18 26 04 76, 100 % aktionær
<b>Hjemsted</b>	Aalborg Kommune
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556

## **Ledelsesberetning**

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter aflægger hermed sin 10. årsrapport. Årsregnskabet indgår i koncernregnskabet for TK Development A/S, Vestre Havnepromenade 7, 9000 Aalborg, Danmark (CVR-nr. 24 25 67 82), som har udarbejdet og offentliggjort koncernregnskab i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS). Koncernregnskabet kan rekvireres på foranstående adresse eller hentes på selskabets hjemmeside [www.tk-development.dk](http://www.tk-development.dk).

Selskabet er en 100 % ejet dattervirksomhed af TKD Projekt A/S (CVR-nr. 18 26 04 76), der indirekte er en 100 % ejet dattervirksomhed af TK Development A/S.

### **Selskabets hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i drift og modning af selskabets shoppingcenter Sillebroen i Frederikssund med henblik på videresalg til investor.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Sillebroen åbnede i marts 2010. Indkørrings- og modningsfasen har taget længere tid end forventet, og der er igennem årene arbejdet med at øge udlejningsgraden i centret, optimere lejersammensætningen og derved øge centerets tiltrækningskraft.

Som et vigtigt tiltag til at øge kundetilstrømningen og styrke omsætningen i centret, blev der indgået aftale med Nordisk Film Biografer om etablering af en ca. 1.400 kvm. stor biograf i centret. Biografen åbnede i august 2016, og den positive effekt, som biografåbningen har haft, er et vigtigt led i den fortsatte optimering af lejersammensætningen i centret.

I 2016 skete der en væsentlig forbedring af lejersammensætningen i centret på trods af, at Fona lukkede, idet både Nordisk Film Biografer, Imerco, Søstrene Grene og Normal åbnede i centret. Primo 2017 lukkede Fakta sin butik i centret. Sillebroen Shopping havde i 2017 3,1 mio. besøgende.

Der er i 2017 indgået lejekontrakt med Fitness.dk, som åbnede i centret i oktober 2017. Det er ledelsens vurdering, at dette koncept vil medvirke til at øge centret tiltrækningskraft og i endnu højere grad gøre Sillebroen til en naturlig og daglig destination for forbrugerne i området.

Herudover er der arbejdet med optimering af udbud af restauranter. Burger King åbnede i centret ultimo 2017, og der forhandles med endnu et koncept om en placering i centret.

Der er behov for at styrke både kundetal og omsætning i centret for at opnå en tilfredsstillende drift. Tidshorizonten herfor er længere end tidligere forventet, og længere end selskabets ejere ønsker. Selskabets ultimative ejere ønsker at afhænde centret hurtigst muligt, idet det ikke længere er en del af strategien for TK Development-koncernen, hvori selskabet indgår, at eje og drifte shoppingcentre. Som en konsekvens heraf er der i regnskabsåret 2017/18 foretaget en nedskrivning af værdien af centret med DKK 120 mio., som dermed påvirker årets resultat negativt.

Mulighederne for et salg undersøges p.t., og en egentlig salgsproces forventes igangsat medio 2018.

Årets resultat for regnskabsåret 01-02-2017 - 31-01-2018 udgør DKK -125.456.065 mod DKK -1.506.962 året før.

Årets resultat foreslås fremført til næste år.

Den samlede balance udgør pr. 31. januar 2017 DKK 621.655.261 mod DKK 730.182.801 året før. Egenkapitalen udgør DKK 52.988.153 mod DKK 178.444.218 året før.

Selskabet kan blive afhængig af, at aktionæren stiller finansiering til rådighed for det kommende år. Aktionæren har tilkendegivet at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed til gennemførelse af det kommende års planlagte aktiviteter.

## Ledelsesberetning

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

### Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-02-2017 - 31-01-2018 for Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter.

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

#### Bestyrelse

Robert Andersen  
Formand

Morten Tousgaard

Vivi Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kapitalejerne i Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter 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 erklæring

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.

København, 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 Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter 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. Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter 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.

### Implementering af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Implementeringen af nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som er trådt i kraft i 2017/18, har ikke givet anledning til ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og i øvrigt beskrevet nedenfor.

### Standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport er en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag endnu ikke trådt i kraft eller ikke godkendt af EU og derfor ikke indarbejdet i årsrapporten. Implementering af disse forventes ikke at få væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende regnskabsår.

## Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægtskriteriet for solgte projekter er salgsmetoden, jf. IAS § 18, *Indtægter*.

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 finansiel 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 primært omkostninger relateret til drift af selskabets shoppingcenter.

#### Andre eksterne omkostninger

I posten andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Renteindtægter og –omkostninger periodiseres med udgangspunkt i hovedstolen og den effektive rentesats. Den effektive rentesats er den diskonteringsats, der skal anvendes til at tilbagediskontere de forventede betalinger, som er knyttet til det finansielle aktiv eller den finansielle forpligtelse, for at nutidsværdien af disse svarer til den regnskabsmæssige værdi af henholdsvis aktivet og forpligtelsen.

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

### **Skat**

Selskabet er som kommanditaktieselskab ikke selvstændig skattepligtig, idet skattepligten påhviler aktionærerne.

## **Balancen**

### **Igangværende og færdige projekter**

Igangværende og færdige projekter består af projekter inden for fast ejendom. Projektbeholdningen er indregnet til direkte medgåede omkostninger, herunder renter i projektperioden. 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 nettorealisationsværdien.

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

### **Tilgodehavender**

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

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser samt andre tilgodehavender og er kategoriseret som udlån og tilgodehavender, der er finansielle aktiver med faste eller bestemmelige betalinger, som ikke er noteret på et aktivt marked og som ikke er afledte finansielle instrumenter.

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

### **Egenkapital**

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

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Kortfristede, finansielle gældsforpligtelser måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatet som en rentekomkostning over låneperioden.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 og finansielle omkostninger.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse 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 kort- og langfristet finansiering samt udbetaling af udbytte.

Likvide beholdninger omfatter frie likvider.

## Resultatopgørelse

	Note	2017/18	2016/17
Nettoomsætning	1	29.145.305	32.231.846
Eksterne direkte projektkostninger	2	-127.287.130	-6.973.197
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-98.141.825</b>	<b>25.258.649</b>
Andre eksterne omkostninger	3	-659.882	-640.737
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-98.801.707</b>	<b>24.617.912</b>
Finansielle omkostninger	4	-26.654.358	-26.124.874
<b>Resultat før skat</b>		<b>-125.456.065</b>	<b>-1.506.962</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-125.456.065</b>	<b>-1.506.962</b>
<b>Totalindkomstopgørelse</b>			
Årets resultat		-125.456.065	-1.506.962
<b>Årets totalindkomst</b>		<b>-125.456.065</b>	<b>-1.506.962</b>

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Balance 31. januar 2018

	Note	31. januar 2018	31. januar 2017
<b>Aktiver</b>			
Igangværende og færdige projekter		600.456.496	715.972.668
<b>Igangværende og færdige projekter</b>	5	<b>600.456.496</b>	<b>715.972.668</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6	1.819.016	1.840.128
Andre tilgodehavender		1.716.093	1.457.341
Periodeafgrænsningsposter		17.663.656	10.912.664
<b>Tilgodehavender</b>		<b>21.198.765</b>	<b>14.210.133</b>
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>621.655.261</b>	<b>730.182.801</b>
<b>Aktiver</b>		<b>621.655.261</b>	<b>730.182.801</b>

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

**Balance 31. januar 2018**

	Note	31. januar 2018	31. januar 2017
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	7	40.000.000	40.000.000
Overført resultat		12.988.153	138.444.218
<b>Egenkapital</b>		<b>52.988.153</b>	<b>178.444.218</b>
Gæld til kreditinstitutter	8	498.325.843	504.781.880
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.690.739	1.828.290
Gæld til tilknyttede virksomheder		47.914.760	24.190.565
Anden gæld		7.725.361	9.312.356
Periodeafgrænsningsposter		10.010.405	11.625.492
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>568.667.108</b>	<b>551.738.583</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>568.667.108</b>	<b>551.738.583</b>
<b>Passiver</b>		<b>621.655.261</b>	<b>730.182.801</b>
Nærtstående parter	9		
Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	10		
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	11		
Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	12		
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	13		
Finansielle risici og finansielle instrumenter	14		

## Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

### Egenkapitalopgørelse pr. 31. januar 2018

#### Beløb i DKK

	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2016	40.000.000	139.955.161	179.955.161
Omkostninger ved kapitalforhøjelse	0	-3.981	-3.981
Årets resultat	0	-1.506.962	-1.506.962
Årets anden totalindkomst	0	0	0
Årets totalindkomst	0	-1.506.962	-1.506.962
<b>Egenkapital pr. 31. januar 2017</b>	<b>40.000.000</b>	<b>138.444.218</b>	<b>178.444.218</b>
Årets resultat	0	-125.456.065	-125.456.065
Årets anden totalindkomst	0	0	0
Årets totalindkomst	0	-125.456.065	-125.456.065
<b>Egenkapital pr. 31. januar 2018</b>	<b>40.000.000</b>	<b>12.988.153</b>	<b>52.988.153</b>

#### Udbytte

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

**Pengestrømsopgørelse**

**Beløb i DKK**

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
Resultat af primær drift	-98.801.707	24.617.912
Regulering for ikke-kontante poster:		
Nedskrivning projektbeholdning	120.000.000	0
Ændringer i investeringer i projekter, m.v.	-4.483.828	-11.269.933
Ændringer i tilgodehavender, m.v.	-6.988.632	846.586
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-339.633	-3.200.636
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat</b>	<b>9.386.200</b>	<b>10.993.929</b>
Betalte renter m.v.	-26.654.358	-26.124.874
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>-17.268.158</b>	<b>-15.130.945</b>
Nedbringelse af kortfristet finansiering	-6.456.037	-5.000.000
Optagelse af kortfristet finansiering	0	3.606.195
Optagelse af lån tilknyttede virksomheder	23.724.195	16.528.731
Omkostninger ved kapitalforhøjelse	0	-3.981
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>17.268.158</b>	<b>15.130.945</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvider, primo	0	0
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### 1. Nettoomsætning

	2017/18	2016/17
Lejeindtægter	29.145.305	32.231.846
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>29.145.305</b>	<b>32.231.846</b>

### 2. Eksterne direkte projektkostninger

	2017/18	2016/17
Driftsomkostninger ved udlejning	7.287.130	6.973.197
Nedskrivning	120.000.000	0
<b>Eksterne direkte projektkostninger i alt</b>	<b>127.287.130</b>	<b>6.973.197</b>

### 3. Andre eksterne omkostninger

	2017/18	2016/17
Administrationsomkostninger	659.882	640.737
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>659.882</b>	<b>640.737</b>

### 4. Finansielle omkostninger

	2017/18	2016/17
Renteomkostninger, kreditinstitutter	24.958.383	25.284.223
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	1.695.890	840.533
Låneomkostninger og gebyrer	100	101
Øvrige finansieringsomkostninger	-15	17
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>26.654.358</b>	<b>26.124.874</b>

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

### 5. Igangværende og færdige projekter

	31. januar 2018	31. januar 2017
Igangværende og færdige projekter, excl. renter m.v.	706.498.998	702.017.934
Aktiverede låneomkostninger	58.457.498	58.454.734
Nedskrivninger	-164.500.000	-44.500.000
<b>Igangværende og færdige projekter i alt</b>	<b>600.456.496</b>	<b>715.972.668</b>

### 6. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

	31. januar 2018	31. januar 2017
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	2.123.358	2.349.624
Hensættelse til tab på debitorer	-304.342	-509.496
<b>Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser i alt</b>	<b>1.819.016</b>	<b>1.840.128</b>

## Noter

### 6. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, fortsat

Årets nedskrivninger indregnet i resultatopgørelsen	0	102.683
Nedskrivninger pr. 1. februar	-509.496	-522.233
Anvendt i året	141.954	115.420
Hensat for året	0	-221.243
Tilbageført i året	63.200	118.560
<b>Nedskrivninger pr. 31. januar</b>	<b>-304.342</b>	<b>-509.496</b>

Eventuel nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, 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.

Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender nedskrevet til nettorealiseringsværdi baseret på en individuel vurdering udgør DKK 0. Pr. 31. januar 2017 udgjorde den tilsvarende værdi DKK 337.973. 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.

### 7. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 40.000 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.

	<b>31. januar 2018</b>	<b>31. januar 2017</b>
Saldo primo	40.000.000	40.000.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>40.000.000</b>	<b>40.000.000</b>

### 8. Gæld til kreditinstitutter

<b>Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:</b>	<b>31. januar 2018</b>	<b>31. januar 2017</b>
Projektfinansiering	490.000.000	495.000.000
Driftskredit	8.325.843	9.781.880
<b>Gæld til kreditinstitutter i alt</b>	<b>498.325.843</b>	<b>504.781.880</b>
Dagsværdi	492.076.383	504.487.273
Regnskabsmæssig værdi	498.325.843	504.781.880

Gælden vedrørende projektfinansieringen er fastforrentet med en rente på 5,0 % p.a. Driftskrediten er variabelt forrentet, og rentesatsen udgør på statusdagen 3,5 % p.a.

## Noter

2017/18

2016/17

### 9. Nærtstående parter

Nærtstående parter med betydelig indflydelse i selskabet kan kategoriseres som følger:

TK Development A/S (ultimativt moderselskab)  
TKD Projekt A/S (moderselskab 100%)  
TK Bygge-Holding A/S (koncernforbundet)  
Driftsselskabet Frederikssund ApS (koncernforbundet)

Bestyrelse og direktion:

Robert Andersen, (direktør/bestyrelsesmedlem)  
Frede Clausen, (bestyrelsesmedlem)  
Vivi Sørensen, (bestyrelsesmedlem)

#### Transaktioner med nærtstående parter:

Administrationsomk. og styringshonorarer, tilknyttede virksomheder	1.865.685	2.037.385
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	2.340
Renteomkostninger moderselskab	1.695.890	838.193
Gæld til moderselskab (saldo)	45.805.927	24.110.037
Gæld til tilknyttede virksomheder (saldo)	2.108.833	80.528

Der er ikke stillet sikkerhed eller garantier for mellemværender med nærtstående parter på balancedagen. Gælden forventet afviklet ved kontant betaling.

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

### 10. 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 regnskabsafleggelsen. 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.

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 21.198.765.

Igangværende og færdige projekter:

Værdiansættelsen af selskabets ejendom er baseret på forudsætninger om og forventninger til den fremtidige udlejningssituation, herunder lejeniveau, muligheder for udlejning af ledige lokaler, m.v. samt forventninger til investorernes afkastkrav, m.v. Såfremt det faktiske udviklingsforløb afviger fra det forventede, kan det medføre behov for yderligere nedskrivninger, idet ejendommen er nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi.

Der er i regnskabsåret 2017/18 foretaget nedskrivninger af værdien med DKK 120.000.000. De akkumulerede nedskrivninger udgør pr. 31. januar 2018 DKK 164.500.000, og den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. januar 2018 DKK 600.456.496. Selskabet kan blive afhængig af, at aktionæren stiller finansiering til rådighed for det kommende år. Aktionæren har tilkendegivet at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed til gennemførelse af det kommende års planlagte aktiviteter.

## Noter

### 11. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

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

### 12. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 15. juni 2018 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 25. juni 2018.

### 13. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Følgende er stillet til sikkerhed for selskabets finansiering hos kreditinstitutter:

Regnskabsmæssig værdi af igangværende og færdige projekter, DKK 600.456.496 (2016/17: DKK 715.972.668).

Herudover hæfter selskabet med DKK 1.822.360 (2016/17: DKK 1.822.360) overfor Ejerforeningen Sillebroen.

### 14. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Renterisici og revurderings- eller forfaldstidspunkter vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt
Tilgodehavende fra salg af varer og tjenesteydelser	1.819.016	0	0	1.819.016
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	1.716.093	0	0	1.716.093
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6%)	-47.914.760	0	0	-47.914.760
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-4.690.739	0	0	-4.690.739
Anden gæld (effektiv rente 0%)	-7.725.361	0	0	-7.725.361
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 4,2 - 5%)	-13.325.843	-485.000.000	0	-498.325.843
Rentebetalinger på lån	-24.494.721	-40.166.667	0	-64.661.388
<b>I alt pr. 31. januar 2018</b>	<b>-94.616.315</b>	<b>-525.166.667</b>	<b>0</b>	<b>-619.782.982</b>

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	5 år	I alt
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser (effektiv rente 0%)	1.840.128	0	0	1.840.128
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	1.457.341	0	0	1.457.341
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6%)	-24.190.565	0	0	-24.190.565
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-1.828.290	0	0	-1.828.290
Anden gæld (effektiv rente 0%)	-9.312.356	0	0	-9.312.356
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 3,85 - 5%)	-14.781.880	-490.000.000	0	-504.781.880
Rentebetalinger på lån	-25.023.900	-66.000.000	0	-91.023.900
<b>I alt pr. 31. januar 2017</b>	<b>-71.839.522</b>	<b>-556.000.000</b>	<b>0</b>	<b>-627.839.522</b>

## Noter

### 14. Finansielle risici og finansielle instrumenter, fortsat

Med hensyn til rentefølsomhed ville en stigning i renteniveauet på 1 % p.a. i forhold til balancedagens renteniveau vedrørende selskabets variabelt forrentede bankgæld for et fuldt år medføre en negativ indvirkning på årets resultat og dermed egenkapital på DKK 0,1 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 0,1 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 udnyttede kreditfaciliteter.

#### Kreditrisici:

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

Der er i regnskabsåret 2017/18 ikke foretaget nedskrivninger på andre tilgodehavender (2016/17: DKK 0). Der er ikke foretaget nedskrivninger på øvrige finansielle aktiver. Der er ikke indtægtsført renter vedrørende nedskrevne tilgodehavender, ligesom der ikke er væsentlige overforfaldne ikke-nedskrevne tilgodehavender.

#### Misligholdelse af låneaftaler:

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

Kategorier af finansielle instrumenter	31. januar 2018	31. januar 2017
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.819.016	1.840.128
Andre tilgodehavender	1.716.093	1.457.341
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	0	0
Indeståender på deponerings- og sikringskonti, likvide beholdninger	0	0
<b>Udlån og tilgodehavender</b>	<b>3.535.109</b>	<b>3.297.469</b>
Kreditinstitutter	498.325.843	504.781.880
Leverandører m.v.	4.690.739	1.828.290
Gæld til tilknyttede virksomheder	47.914.760	24.190.565
Anden gæld	7.725.361	9.312.356
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>558.656.703</b>	<b>540.113.091</b>

#### Selskabets risikostyringspolitik:

Selskabets risikostyringspolitik har det overordnede formål at styre risici og eksponeringer for derved at begrænse de negative virkninger på såvel indtjening som pengestrømme på kort sigt.

#### Valutarisici:

Selskabet har ingen valutarisici, idet alle transaktioner er i DKK.

#### Renterisici

Selskabets rentebærende gæld er i al væsentlighed fastforrentet.

Ledelsen vurderer løbende, hvorvidt en andel af den variabelt forrentede gæld skal sikres med finansielle instrumenter. Der har ikke i regnskabsåret 2017/18 eller sammenligningsåret været afledte finansielle instrumenter til afdækning af renterisici.

## Noter

### 14. Finansielle risici og finansielle instrumenter, fortsat

#### 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. Koncernens likviditetsberedskab søges optimeret ved låneoptagelse.

#### Kreditrisici:

I forbindelse med salg af selskabets udviklingsprojekt overgår ejendomsretten først til investor på betalingstidspunkt. Selskabets salg af projektet genererer således ikke egentlig kreditrisici. I forbindelse med udlejning og drift af ejendommen opstår kreditrisici vedrørende tilgodehavender hos lejere. Hvert tilgodehavende vurderes individuelt og eventuelle nedskrivninger foretages.

Den maksimale kreditrisiko knyttet til andre tilgodehavender svarer til den regnskabsmæssige værdi heraf.