

Projektselskabet Køge Centrum P/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 36497734

Årsrapport for 2017/18

3. 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.....	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse.....	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter.....	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Projektselskabet Køge Centrum P/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
CVR-nr.	36497734
Stiftelsesdato	20-01-2015
Regnskabsår	01-02-2017 - 31-01-2018
Bestyrelse	Robert Andersen, Formand Morten Tousgaard Vivi Sørensen
Direktion	Morten Tousgaard, Direktør
Hjemsted	Aalborg Kommune
Aktionærforhold	TK Bygge-Holding A/S, Aalborg, CVR-nr. 12 14 15 99, 100 % aktionær
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556

Ledelsesberetning

Projektselskabet Køge Centrum P/S aflægger hermed sin 3. 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

Selskabet er en 100 % ejet dattervirksomhed af TK Bygge-Holding A/S (CVR-nr. 12 14 15 99), der er en 100 % ejet dattervirksomhed af TK Development A/S.

Selskabets hovedaktivitet

i umiddelbar tilknytning til Køge Station og butiksområdet i bymidten opfører selskabet et projekt på ca. 34.300 kvm., som omfatter et retailprojekt på ca. 19.000 kvm., knap 9.000 kvm. offentlige funktioner, herunder rådhus og genoptræningscenter, og ca. 6.300 kvm. boliger. Hertil kommer ca. 13.000 kvm. parkering. Byggeretterne til rådhus et genoptræningscenter er solgt til Køge Kommune.

Retailprojektet på ca. 19.000 kvm. er sammen med de ca. 13.000 kvm. parkering solgt til finske Citycon. Projektet afleveres til Citycon i tre etaper.

Første etape, i alt ca. 4.000 kvm., som omfatter biograf og restauranter, er færdigopført i maj 2017 og afleveret til køber i juli 2017. Byggeriet af anden etape, i alt ca. 12.000 kvm., har været udfordret som følge af en entreprenørkonkurs i august 2017 og blev derfor forsinket. Butikkerne åbnede ultimo september 2017, og anden etape er afleveret til investor i december 2017. Tredje og sidste etape af projektet, i alt ca. 3.000 kvm., forventes færdig i 2018.

Selskabet er involveret i enkelte tviste og voldgiftssager i relation til projektet. Ledelsen har sammen med eksterne rådgivere vurderet disse forhold og har på den baggrund foretaget reservationer til imødegåelse heraf.

Ud af de ca. 6.300 kvm. boliger arbejder selskabet aktuelt med udviklingen af ca. 3.000 kvm. boliger med beliggenhed på Rådhusstrædet. Der opføres 28 boliger bestående af både ejerlejligheder og byhuse i to plan. 60% af boligerne er solgt. Byggeriet er for en del af boligerne afsluttet, og nogle af lejlighederne er afleveret til køberne i januar 2018. Byggeriet af de resterende boliger er afsluttet efter regnskabsårets udløb, og lejlighederne vil blive afleveret til køberne i takt med salg.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for regnskabsåret 01-02-2017 - 31-01-2018 udgør DKK -4.151.656 mod DKK -284.020 året før.

Årets resultat er påvirket af betydelige udbedrings- og færdiggørelsesomkostninger som følge af entreprenørkonkursen, jf. ovenfor, herunder også meromkostninger til forlænget byggetid og ekstraordinær byggestyring.

Årets resultat foreslås fremført til næste år.

Pr. 31. januar 2018 udgør den samlede balance DKK 159.489.732 mod DKK 442.573.491 året før. Egenkapitalen udgør DKK 15.752.262 mod DKK 19.903.918 året før.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-02-2017 - 31-01-2018 for Projektselskabet Køge Centrum P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU samt yderligere 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 18-06-2018

Direktion

Morten Tousgaard
Direktør

Bestyrelse

Robert Andersen
Formand

Morten Tousgaard

Vivi Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Projektselskabet Køge Centrum P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Projektselskabet Køge Centrum P/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 betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de

Den uafhængige revisors erklæring

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 18-06-2018

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

GENERELT

Årsregnskabet for Projektselskabet Køge Centrum P/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. Projektselskabet Køge Centrum P/S er et partnerselskab 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

Implementering af 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.

IFRS 15, Indtægter fra kontrakter med kunder:

IFRS 15 erstatter IAS 18, Indtægter, og IAS 11, Entrepriskontrakter 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.

Selskabet vil implementere 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 vil ikke blive anvendt for kontrakter, der er leveret pr. 1. februar 2018.

Grundprincippet i IFRS 15 er, at omsætning 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.

De indtil nu udarbejdede analyser viser, at implementering vil medføre fremrykning af indregningstidspunktet for dele af selskabets omsætning. Ændringen vedrører projekter, der efter IFRS 18 og IAS 11 ikke har kunnet indregnes efter produktionsmetoden, men hvor koncernen som følge af muligheden for at håndhæve retten til betaling for det udførte arbejde, fremover skal indtægtsføre disse projekter over tid. Det vurderes, at i niveauet DKK 0,9 mio. vil blive indregnet i overført resultat under egenkapitalen pr. 1. februar 2018. Den endelige beløbseffekt kan afvige herfra uden, at dette vurderes at kunne blive væsentligt.

Implementering af øvrige nye og ændrede standarder 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*. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Projektomkostninger

Denne post indeholder alle omkostninger, der afholdes for at opnå årets omsætning og omfatter bl.a. direkte projektomkostninger, herunder renter i byggeperioden og et tillæg for andel af indirekte projektomkostninger opgjort som en del af personaleomkostninger og projektmaterialer m.v.

Andre eksterne omkostninger

I posten andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

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 den regnskabsmæssige værdi af henholdsvis aktivet og forpligtelsen.

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

Skat

Selskabet er som partnerselskab ikke selvstændigt skattepligtigt, 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, og et tillæg for andel af indirekte projektomkostninger. Der er foretaget nedskrivning til nettorealiseringsværdi, 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 effektuere salget.

Tilgodehavender

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

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode med udgangspunkt i ordinært resultat før finansiering 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 finansieringsaktiver omfatter ændringer i selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, optagelse og indfrielse af lån, afdrag i øvrigt på langfristet finansiering samt udbetaling af udbytte.

Likvide beholdninger omfatter frie likvider.

Resultatopgørelse

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning	1	585.398.663	0
Projektomkostninger	2	-585.702.985	0
Bruttoresultat		-304.322	0
Personaleomkostninger	3	0	0
Andre eksterne omkostninger	4	-430.096	-283.048
Resultat af primær drift		-734.418	-283.048
Finansielle omkostninger	5	-3.417.238	-972
Resultat før skat		-4.151.656	-284.020
Årets resultat		-4.151.656	-284.020
Totalindkomstopgørelse			
Årets resultat		-4.151.656	-284.020
Årets totalindkomst		-4.151.656	-284.020

Balance

	Note	31. januar 2018 kr.	31. januar 2017 kr.
Aktiver			
Igangværende og færdige projekter		92.968.162	438.042.490
Igangværende og færdige projekter	6	<u>92.968.162</u>	<u>438.042.490</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7	6.319.806	761.381
Andre tilgodehavender		858.705	3.701.501
Periodeafgrænsningsposter		1.500.000	0
Tilgodehavender		<u>8.678.511</u>	<u>4.462.882</u>
Likvider og indestående på deponerings- og sikringskonti	8	<u>57.843.059</u>	<u>68.119</u>
Kortfristede aktiver i alt		<u>159.489.732</u>	<u>442.573.491</u>
Aktiver		<u>159.489.732</u>	<u>442.573.491</u>

Balance

	Note	31. januar 2018 kr.	31. januar 2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	9	500.000	500.000
Overført resultat		15.252.262	19.403.918
Egenkapital		15.752.262	19.903.918
Andre hensatte forpligtelser	10	5.510.432	0
Gæld til kreditinstitutter	11	55.807.775	294.702.711
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.211.036	27.796.631
Gæld til tilknyttede virksomheder		63.574.223	98.874.104
Anden gæld		1.634.004	1.296.127
Kortfristede gældsforpligtelser		143.737.470	422.669.573
Gældsforpligtelser		143.737.470	422.669.573
Passiver		159.489.732	442.573.491
Nærtstående parter	12		
Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	13		
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	14		
Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	15		
Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser	16		
Finansielle risici og finansielle instrumenter	17		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. januar 2018

Beløb i DKK

	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Kapitalindsud	500.000	19.687.938	20.187.938
Årets resultat	0	-284.020	-284.020
Årets anden totalindkomst	0	0	0
Årets totalindkomst	0	-284.020	-284.020
Egenkapital pr. 31. januar 2017	500.000	19.403.918	19.903.918
Årets resultat	0	-4.151.656	-4.151.656
Årets anden totalindkomst	0	0	0
Årets totalindkomst	0	-4.151.656	-4.151.656
Egenkapital pr. 31. januar 2018	500.000	15.252.262	15.752.262

Udbytte

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

PROJEKTSKABET KØGE CENTRUM P/S

Pengestrømsopgørelse

Beløb i DKK

	2017/18	2016/17
Resultat af primær drift	-734.418	-283.048
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	345.074.328	-249.962.631
Ændringer i andre tilgodehavender	-4.215.629	44.269.929
Ændringer i gæld hos tilknyttede virksomheder	-35.299.881	10.713.522
Ændringer i deponerings- og sikringskonti	-57.771.818	500.000
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-4.737.286	-2.011.518
Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat	242.315.296	-196.773.746
Finansielle omkostninger	-3.417.238	-972
Pengestrøm fra driftsaktivitet	238.898.058	-196.774.718
Optagelse af kortfristet finansiering	-238.894.936	196.799.231
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-238.894.936	196.799.231
Årets pengestrøm	3.122	24.513
Likvider, primo	68.119	43.606
Likvider, ultimo	71.241	68.119

Noter

1. Nettoomsætning

	2017/18	2016/17
Salg af projekter og ejendomme	581.408.291	0
Lejeindtægt	3.990.372	0
Nettoomsætning i alt	585.398.663	0

2. Projektomkostninger

Projektomkostninger	585.702.985	0
Projektomkostninger i alt	585.702.985	0

3. Personaleomkostninger

Gager	1.870.708	1.984.592
Bidragsbaserede pensionsordninger	35.446	39.614
Sociale bidrag	4.912	10.499
Øvrige personaleomkostninger	6.368	6.153
Personaleomkostninger, overført til projekter	-1.917.434	-2.040.858
Personaleomkostninger i alt	0	0

Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	1
-----------------------------------	---	---

Bidragsbaserede pensionsordninger:

Selskabet har indgået bidragsbaserede pensionsordninger med de ansatte. I henhold til de indgåede aftaler indbetaler selskabet månedligt 2% af medarbejdernes grundløn til uafhængige pensionselskaber.

4. Andre eksterne omkostninger

Administrationsomkostninger	430.096	283.048
Andre eksterne omkostninger i alt	430.096	283.048

5. Finansielle omkostninger

	2017/18	2016/17
Renteomkostninger kreditinstitutter	13.184.250	7.596.634
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.836.784	5.397.502
Garantiprovision	201.199	592.494
Låneomkostninger	4.887.630	4.092.844
Renteomkostninger m.m. indregnet i kostpris på projektet	-18.711.522	-17.679.474
Øvrige finansieringsomkostninger	18.897	972
Finansielle omkostninger i alt	3.417.238	972

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 3,875 - 6,0% (2016/17: 3,5 - 6,0 %).

Noter

6. Igangværende og færdige projekter

	31. januar 2018	31. januar 2017
Igangværende og færdige projekter excl. renter m.v.	85.506.598	415.243.016
Aktiverede låneomkostninger	7.586.564	22.799.474
Forudbetalinger fra kunder	-125.000	0
Igangværende og færdige projekter i alt	92.968.162	438.042.490

7. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	6.319.806	761.381
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser i alt	6.319.806	761.381

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.

Ud af de samlede tilgodehavender er DKK 6.1 mio. overforfaldne uden at der er nedskrevet herpå. Tilgodehavendernes regnskabsmæssige værdi svarer til dagsværdi. Der er ikke indtægtsført renteindtægter på nedskrevne tilgodehavender.

8. Likvider og indestående på deponerings- og sikringskonti

Frie likvider	71.241	68.119
Deponeringskonti og øvrige konti uden fuld dispositionsret	57.771.818	0
Likvider, deponeringskonti og sikringskonti i alt	57.843.059	68.119

9. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 500 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	500.000	500.000
Saldo ultimo	500.000	500.000

Noter

10. Andre hensatte forpligtelser

	31. januar 2018	31. januar 2017
Hensatte forpligtelser pr. 1. februar	0	0
Hensat for året	5.510.432	0
Hensatte forpligtelser pr. 31. januar	5.510.432	0
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
0 - 1 år	5.510.432	0
Hensatte forpligtelser pr. 31. januar	5.510.432	0

11. Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:

	31. januar 2018	31. januar 2017
Kortfristede gældsforpligtelser	55.807.775	294.702.711
Gæld til kreditinstitutter i alt	55.807.775	294.702.711
Dagsværdi	55.807.775	294.702.711
Nominel værdi	55.807.775	294.702.711

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

Bank DKK - udløb 2018, variabel rente, 4,00%	55.807.775	294.702.711
Gæld til kreditinstitutter i alt	55.807.775	294.702.711

Gælden har variabel rente, og den effektive rente på statusdagen er 4,00 %.

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

Ovennævnte lån og kreditter er i selskabet alle indregnet som kortfristede forpligtelser, idet hele gælden vedrører kortfristede aktiver.

12. Nærtstående parter

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

TK Development A/S (ultimativt moderselskab)
 TK Bygge-Holding A/S (moderselskab)
 Komplementarselskabet TK-DK ApS (komplementar)

Bestyrelse og direktion:

Robert Andersen (direktør/bestyrelsesmedlem)
 Morten Tousgaard (bestyrelsesmedlem)
 Vivi Sørensen (bestyrelsesmedlem)

Noter

Transaktioner med nærtstående parter:	2017/18	2016/17
Administrationsomkostninger og styringshonorarer	5.357.994	2.575.571
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	11.907	12.413
Projektudviklingsomkostninger, entreprise	40.277.622	0
Renteomkostninger til moderselskab	3.824.877	5.385.089
Gæld til moderselskab (saldo)	63.208.686	98.606.622
Gæld til tilknyttede virksomheder (saldo)	283.491	267.482

Der er ikke stillet sikkerhed eller garantier for mellemværender med nærtstående parter på balancedagen. Tilgodehavender og gæld forventes afviklet ved kontant betaling.

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

13. 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 årsregnskabet:

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 8.678.511.

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. Nettorealisationsværdien opgøres som forventet salgssum med fradrag af omkostninger til opførelse og færdiggørelse af projektet og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget. 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 2018 DKK 92.968.162, og der er ikke hverken i regnskabsåret eller i tidligere år foretaget nedskrivning af værdien af projekterne.

14. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

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

15. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 18. juni 2018 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 26. juni 2018.

Noter

16. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser:

Følgende er stillet til sikkerhed for mellemværender med kreditinstitutter m.v.:

	31. januar 2018	31. januar 2017
Regnskabsmæssig værdi af projektbeholdning	92.968.162	438.042.490
Regnskabsmæssig værdi af tilgodehav. og indest. på sikringskonti	58.519.844	748.027

Projektselskabet Køge Centrum P/S har indgået entreprisekontrakter til opførelse af projektet. Den totale, resterende entreprisum udgør 31. januar 2018 t.DKK 17.633 mod t.DKK 86.288 pr. 31. januar 2017.

17. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Kategorier af finansielle instrumenter

	31. januar 2018	31. januar 2017
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.319.806	761.381
Andre tilgodehavender	858.705	3.701.501
Indestående på deponerings- og sikringskonti	57.771.818	0
Likvide beholdninger	71.241	68.119
Udlån og tilgodehavender	65.021.570	4.531.001
Kreditinstitutter	55.807.775	294.702.711
Leverandørgæld	17.211.036	27.796.631
Gæld til tilknyttede virksomheder	63.574.223	98.874.104
Anden gæld	1.634.004	1.296.127
Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris	138.227.038	422.669.573

Misligholdelse af låneaftaler:

Selskabet har hverken i regnskabsåret 2017/18 eller sammeligningsåret misligholdt låneaftaler.

Selskabets risikostyringspolitik:

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

Valutarisici:

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

Renterisici:

Selskabets finansierer det igangværende projekt med kortfristet, variabelt forrentede bankfinansiering. Gæld til tilknyttede virksomheder er fastforrentet.

Noter

Ledelsen vurderer løbende, i henhold til koncernens politik, hvorvidt en andel af udlånet skal sikres med finansielle instrumenter. Der har ikke i hverken 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 likviditetsberedskab søges optimeret ved låneoptagelse eller indgåelse af aftaler om forward funding vedrørende igangværende projekt.

Kreditrisici:

I forbindelse med salg af selskabets udviklingsprojekter overgår ejendomsretten først til investor på betalingstidspunktet. Selskabets salg af projekter genereret 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 fra salg mv (effektiv rente 0%)	6.319.806			6.319.806
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	858.705			858.705
Deponerings- og sikringskonti (effektiv rente 0%)	57.771.818			57.771.818
Likvide beholdninger (effektiv rente 0%)	71.241			71.241
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6%)	-63.574.223			-63.574.223
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-17.211.036			-17.211.036
Anden gæld (effektiv rente 0%)	-1.634.004			-1.634.004
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 3,875-4,00%)	-55.807.775			-55.807.775
I alt pr. 31. januar 2018	-73.205.468			-73.205.468

Noter

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt
Tilgodehavender fra salg mv (effektiv rente 0%)	761.381			761.381
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	3.701.501			3.701.501
Likvide beholdninger (effektiv rente 0%)	68.119			68.119
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6%)		-98.874.104		-98.874.104
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-27.796.631			-27.796.631
Anden gæld (effektiv rente 0%)	-1.296.127			-1.296.127
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 3,875%)	-294.702.711			-294.702.711
I alt pr. 31. januar 2017	-319.264.468	-98.874.104		-418.138.572

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. Et fald i renteniveauet på 1 % ville medføre en tilsvarende positiv indvirkning på årets resultat og egenkapital. For sammenligningsåret 2016/17 udgjorde rentefølsomheden ved en ændring i renteniveauet på 1% p.a. i niveauet DKK 2,3 mio. for et fuldt år.