

Vanløse Alle 92 P/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 38748017

Årsrapport

23-06-2017 - 31-01-2018

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28-06-2018

Vivi Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning..... | 4 |
| Ledelsespåtegning | 5 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse..... | 10 |
| Balance | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Pengestrømsopgørelse | 14 |
| Noter..... | 15 |

Vanløse Alle 92 P/S

Virksomhedsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Virksomheden | Vanløse Alle 92 P/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg |
| CVR-nr. | 38748017 |
| Stiftelsesdato | 23-06-2017 |
| Regnskabsår | 23-06-2017 - 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

Vanløse Alle 92 P/S aflægger hermed sin 1. 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

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i udvikling og opførelse af et ungdomsboligprojekt i Vanløse på 1.700 m². Byggeriet er påbegyndt i august 2017, og projektet forventes færdigt og klar til lejernes indflytning i efteråret 2018.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for regnskabsåret 23-06-2017 - 31-01-2018 udgør DKK -93.762.

Årets resultat foreslås fremført til næste år.

Pr. 31. januar 2018 udgør den samlede balance DKK 5.221.938. Egenkapitalen udgør DKK 406.238.

Vanløse Alle 92 P/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 23-06-2017 - 31-01-2018 for Vanløse Alle 92 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 23-06-2017 - 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 erklæring

Til kapitalejerne i Vanløse Alle 92 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vanløse Alle 92 P/S for regnskabsåret 23-06-2017 - 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 23-06-2017 - 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 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

GENERELT

Årsregnskabet for Vanløse Alle 92 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. Vanløse Alle 92 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.

Da regnskabsåret for perioden 23-06-2017 - 31-01-2018 er selskabets første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

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

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

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

Projektomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

I posten andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til administration.

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 diskonterings-sats, 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 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, og et tillæg for andel af indirekte projektomkostninger. Der er foretaget nedskrivning til nettorealiseringsværdi, hvor

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi, eller en lavere nettorealisationsværdi. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Tilgodehavender 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.

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

| | | 23-06-2017 - 31-01-2018 |
|---------------------------------|-------------|------------------------------------|
| | Note | kr. |
| Andre eksterne omkostninger | 1 | -93.762 |
| Resultat af primær drift | | -93.762 |
| Finansielle omkostninger | 2 | 0 |
| Resultat før skat | | -93.762 |
| Årets resultat | | -93.762 |
| Totalindkomstopgørelse | | |
| Årets resultat | | -93.762 |
| Årets totalindkomst | | -93.762 |

Balance

| | Note | 31. januar 2018 kr. |
|--|------|------------------------|
| Aktiver | | |
| Igangværende og færdige projekter | | 4.942.124 |
| Igangværende og færdige projekter | 3 | <u>4.942.124</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 244.289 |
| Tilgodehavender | | <u>244.289</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>35.525</u> |
| Kortfristede aktiver i alt | | <u>5.221.938</u> |
| Aktiver | | <u>5.221.938</u> |

Balance

| | Note | 31. januar 2018 kr. |
|---|------|------------------------|
| Passiver | | |
| Virksomhedskapital | 4 | 500.000 |
| Overført resultat | | -93.762 |
| Egenkapital | | 406.238 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 53.055 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 53.055 |
| Gæld til kreditinstitutter | 5 | 4.731.395 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 31.250 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 4.762.645 |
| Gældsforpligtelser | | 4.815.700 |
| Passiver | | 5.221.938 |
| Nærtstående parter | 6 | |
| Regnskabsmæssige skøn og vurderinger | 7 | |
| Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning | 8 | |
| Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse | 9 | |
| Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser | 10 | |
| Finansielle risici og finansielle instrumenter | 11 | |

Egenkapitalopgørelse 31. januar 2018

Beløb i DKK

| | Anpartskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|----------------|-------------------|-------------------|
| Kapitalindskud | 500.000 | 0 | 500.000 |
| Årets resultat | 0 | -93.762 | -93.762 |
| Årets anden totalindkomst | 0 | 0 | 0 |
| Årets totalindkomst | 500.000 | -93.762 | 406.238 |
| Egenkapital pr. 31. januar 2018 | 500.000 | -93.762 | 406.238 |

Pengestrømsopgørelse

Beløb i DKK

31. januar 2018

| | |
|--|-------------------|
| Resultat af primær drift | -93.762 |
| Ændringer i investeringer i projekter m.v. | -4.942.124 |
| Ændringer i andre tilgodehavender | -244.289 |
| Ændringer i kreditorer og anden gæld | 84.305 |
| Pengestrøm fra driftsaktivitet | -5.195.870 |
| Kapitalindskud | 500.000 |
| Optagelse af kortfristet finansiering | 4.731.395 |
| Pengestrøm fra finansieringsaktivitet | 5.231.395 |
| Årets pengestrøm | 35.525 |
| Likvider, primo | 0 |
| Likvider, ultimo | 35.525 |

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

| | 23-06-2017 - 31-01-2018 |
|--|------------------------------------|
| Administrationsomkostninger | 93.762 |
| Andre eksterne omkostninger i alt | 93.762 |

2. Finansielle omkostninger

| | 23-06-2017 - 31-01-2018 |
|--|------------------------------------|
| Renteomkostninger i øvrigt | 316.667 |
| Renteomkostninger kreditinstitutter | 16.738 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 3.055 |
| Låneomkostninger | 321.239 |
| Renteomkostninger m.m. indregnet i kostpris på projektet | -657.699 |
| Finansielle omkostninger i alt | 0 |

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 4 - 10 %.

3. Igangværende og færdige projekter

| | 31. januar 2018 |
|---|------------------------|
| Igangværende og færdige projekter excl. renter m.v. | 19.217.439 |
| Aktiverede låneomkostninger | 657.699 |
| Forward funding | -14.933.014 |
| Igangværende og færdige projekter i alt | 4.942.124 |

4. 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 |
|---------------------------|------------------------|
| Årets tilgang - stiftelse | 500.000 |
| Saldo ultimo | 500.000 |

Noter

5. Gæld til kreditinstitutter

| | |
|--|------------------------|
| Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen: | 31. januar 2018 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 4.731.395 |
| Gæld til kreditinstitutter i alt | 4.731.395 |
| Dagsværdi | 4.731.395 |
| Nominal værdi | 4.731.395 |

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

| | |
|--|------------------|
| Bank DKK - udløb 2018, variabel rente på statusdagen er 4 %. | 4.731.395 |
| Gæld til kreditinstitutter i alt | 4.731.395 |

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

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.

6. 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 Vanløse Alle 92 ApS (komplementar)

Bestyrelse og direktion:

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

| | |
|--|------------------------------------|
| Transaktioner med nærtstående parter: | 23-06-2017 - 31-01-2018 |
| Administrationsomkostninger og styringshonorarer | 1.243.268 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 3.055 |
| Tilgodehavender hos moderselskab (saldo) | 244.289 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder (saldo) | 53.055 |

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.

Noter

7. 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 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 244.289.

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 4.942.124, og der er ikke foretaget nedskrivning af værdien af projektet.

8. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

9. 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 28. juni 2018.

10. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser:

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

| | |
|--|------------------------|
| | 31. januar 2018 |
| Regnskabsmæssig værdi af projektbeholdning | 4.942.124 |

Vanløse Alle 92 P/S har indgået entreprisekontrakter til opførelse af projektet. Den totale, resterende entreprisum udgør 31. januar 2018 t.DKK 19.839.

Noter

11. Finansielle risici og finansielle instrumenter

| Kategorier af finansielle instrumenter | 31. januar 2018 |
|---|------------------|
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 244.289 |
| Likvide beholdninger | 35.525 |
| Udlån og tilgodehavender | 279.814 |
| Kreditinstitutter | 4.731.395 |
| Leverandørgæld | 31.250 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 |
| Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris | 4.762.645 |

Misligholdelse af låneaftaler:
Selskabet har ikke 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.

Ledelsen vurderer løbende, i henhold til koncernens politik, hvorvidt en andel af udlånet skal sikres med finansielle instrumenter. Der har ikke 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 betalingsstidspunktet. 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 hos tilknyttede virksomheder (effektiv rente 0%) | 244.289 | 0 | 0 | 244.289 |
| Likvide beholdninger (effektiv rente 0%) | 35.525 | 0 | 0 | 35.525 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 10%) | 0 | -53.055 | 0 | -53.055 |
| Leverandørgæld (effektiv rente 0%) | -31.250 | 0 | 0 | -31.250 |
| Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 4 %) | -4.731.395 | 0 | 0 | -4.731.395 |
| I alt pr. 31. januar 2018 | -4.482.831 | -53.055 | 0 | -4.535.886 |