

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 30695089

Årsrapport for 2018/19

12. regnskabsår

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


VIVI SØRENSEN
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning.....	4
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer.....	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse.....	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter.....	16

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
CVR-nr.	30695089
Regnskabsår	01-02-2018 - 31-01-2019
Bestyrelse	Søren Kempf Holm, formand Robert Andersen Vivi Sørensen
Direktion	Robert Andersen, Direktør
Aktionærforhold	Selskabet er ejet af følgende: TKD Projekt A/S, CVR-nr. 18 26 04 76, 100 % aktionær
Hjemsted	Aalborg Kommune
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556

Ledelsesberetning

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter aflægger hermed sin 12. årsrapport. Årsregnskabet indgår i koncernregnskabet for Agat Ejendomme A/S (tidligere 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.agat.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 Agat Ejendomme A/S.

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i drift og optimering af selskabets shoppingcenter, Sillebroen Shopping i Frederikssund.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen har i regnskabsåret 2018/19 arbejdet med at øge udlejningsgraden i centret og optimere lejersammensætningen og derved øge centrets tiltrækningskraft.

Udlejningsgraden udgjorde ved årsafslutningen 90%, og er efter regnskabsårets udløb øget til 94%, bl.a ved indgåelse af lejekontrakt med GK Legetøj vedr. det tidligere BR Legetøj-lejemål. Herudover er der indgået aftaler med H&M og Tøjeksperten om udvidelser af deres lejemål. Aktuelt arbejdes med at øge udbuddet inden for restaurant-segmentet.

Omsætningen i centret udgør for 2018 indeks 99 i forhold til 2017, og antal besøgende udgør indeks 100, ligeledes i forhold til 2017.

Centret har i en periode været til salg. Ledelsen har imidlertid som et led i et strategiskifte valgt at stoppe salgsprocessen og i stedet drive ejendommen som en del af ejendomsporteføljen i den samlede Agat Ejendomme-koncern. Ejendommen er i den forbindelse reklassificeret fra igangværende og færdige projekter til investeringsejendomme.

Årets resultat for regnskabsåret 01-02-2018 - 31-01-2019 udgør DKK -41.376.967 mod DKK -125.456.065 året før. I årets resultat indgår en nedskrivning af ejendommens værdi med DKK 38 mio., idet ledelsen forventer lavere nettolejeindtægter i centret de kommende år end hidtil forventet.

Årets resultat foreslås fremført til næste år.

Den samlede balance udgør pr. 31. januar 2019 DKK 583.952.937 mod DKK 621.655.261 året før. Egenkapitalen udgør DKK 11.611.186 mod DKK 52.988.153 året før.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt mere end halvdelen af kapitalen. Kapitalen vil blive reetableret efter regnskabsårets udløb ved konvertering af gæld til moderselskabet til egenkapital.

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.

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 01-02-2018 - 31-01-2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-02-2018 - 31-01-2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25-06-2019

Direktion

Robert Andersen
Direktør

Bestyrelse

Søren Kempf Holm
Formand

Robert Andersen

Vivi Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter for regnskabsåret 01-02-2018 - 31-01-2019, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for selskabet. Årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-01-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-02-2018 - 31-01-2019 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan

Den uafhængige revisors 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 25-06-2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



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 2018/19 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og danske oplysningskrav til årsrapporter for danske virksomheder i regnskabsklasse B jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven. 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, bortset fra investeringsejendomme, der måles til dagsværdi.

Implementering af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Implementeringen af nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som er trådt i kraft i 2018/19, 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. IFRS 15, *Indtægter fra kontrakter med kunder*.

Lejeindtægter på selskabets investeringsejendom 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.

Værdiregulering investeringsejendomme

Ændringer i dagsværdien af selskabets investeringsejendom indregnes i resultatet i regskabsposten Værdiregulering investeringsejendomme, netto.

Realiserede avancer og tab ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen og indregnes også i resultatet i regskabsposten Værdiregulering investeringsejendomme, netto.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Skat

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

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere den regnskabsmæssige værdi ved op- eller nedreguleringer over resultatopgørelsen. Dagsværdien repræsenterer den værdi, som ejendommen på balancedagen vurderes at ville kunne sælges for til en uafhængig køber.

Værdiansættelsen finder som udgangspunkt sted ud fra en discounted cashflow-model hvor de fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ud fra en given afkastgrad. Afkastgraden fastsættes ud fra en konkret vurdering. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

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 nettorealisationsevnen.

Nettorealisationsevnen 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 nettorealisationsevne. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

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 måles til amortiseret kostpris.

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode med udgangspunkt i resultat af primær drift og viser pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteterne samt likvide beholdninger ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalte finansielle indtægter 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.

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Resultatopgørelse

	Note	2018/19	2017/18
Nettoomsætning	1	32.510.996	29.145.305
Eksterne direkte projektkomkostninger	2	<u>-45.467.881</u>	<u>-127.287.130</u>
Bruttoresultat		-12.956.885	-98.141.825
Andre eksterne omkostninger	3	<u>-673.556</u>	<u>-659.882</u>
Resultat af primær drift		-13.630.441	-98.801.707
Finansielle omkostninger	4	<u>-27.746.526</u>	<u>-26.654.358</u>
Resultat før skat		-41.376.967	-125.456.065
Årets resultat		-41.376.967	-125.456.065
Totalindkomstopgørelse			
Årets resultat		<u>-41.376.967</u>	<u>-125.456.065</u>
Årets totalindkomst		-41.376.967	-125.456.065

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Balance 31. januar 2019

	Note	31. januar 2019	31. januar 2018
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>558.407.329</u>	<u>0</u>
Materielle aktiver		<u>558.407.329</u>	<u>0</u>
Langfristede aktiver i alt		<u>558.407.329</u>	<u>0</u>
Igangværende og færdige projekter		<u>0</u>	<u>600.456.496</u>
Igangværende og færdige projekter	6	<u>0</u>	<u>600.456.496</u>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	7	2.142.705	1.819.016
Andre tilgodehavender		3.329.794	1.716.093
Periodeafgrænsningsposter		<u>20.071.716</u>	<u>17.663.656</u>
Tilgodehavender		<u>25.544.215</u>	<u>21.198.765</u>
Likvide beholdninger		<u>1.393</u>	<u>0</u>
Kortfristede aktiver i alt		<u>25.545.608</u>	<u>621.655.261</u>
Aktiver		<u>583.952.937</u>	<u>621.655.261</u>

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Balance 31. januar 2019

	Note	31. januar 2019	31. januar 2018
Passiver			
Virksomhedskapital	8	40.000.000	40.000.000
Overført resultat		-28.388.814	12.988.153
Egenkapital		11.611.186	52.988.153
Gæld til kreditinstitutter	9	488.556.487	498.325.843
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.527.618	4.690.739
Gæld til tilknyttede virksomheder		61.551.476	47.914.760
Anden gæld		8.362.370	7.725.361
Periodeafgrænsningsposter		11.343.800	10.010.405
Kortfristede forpligtelser		572.341.751	568.667.108
Forpligtelser i alt		572.341.751	568.667.108
Passiver		583.952.937	621.655.261
Nærtstående parter	10		
Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	11		
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	12		
Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	13		
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	14		
Finansielle risici og finansielle instrumenter	15		

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Egenkapitalopgørelse pr. 31. januar 2019

Beløb i DKK

	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2017	40.000.000	138.444.218	178.444.218
Årets resultat	0	-125.456.065	-125.456.065
Årets totalindkomst	0	-125.456.065	-125.456.065
Egenkapital pr. 31. januar 2018	40.000.000	12.988.153	52.988.153
Årets resultat	0	-41.376.967	-41.376.967
Årets totalindkomst	0	-41.376.967	-41.376.967
Egenkapital pr. 31. januar 2019	40.000.000	-28.388.814	11.611.186

Udbytte

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

Kommanditaktieselskabet Fredrikssund Shoppingcenter**Pengestrømsopgørelse**

Beløb i DKK

	2018/19	2017/18
Resultat af primær drift	-13.630.441	-98.801.707
Regulering for ikke-kontante poster:		
Nedskrivning projektbeholdning	38.000.000	120.000.000
Ændringer i investeringer i projekter, m.v.	4.049.167	-4.483.828
Ændringer i tilgodehavender, m.v.	-4.345.450	-6.988.632
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-192.717	-339.633
Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat	23.880.559	9.386.200
Betalte renter m.v.	-27.746.526	-26.654.358
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-3.865.967	-17.268.158
Nedbringelse af kortfristet finansiering	-9.769.356	-6.456.037
Optagelse af lån tilknyttede virksomheder	13.636.716	23.724.195
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	3.867.360	17.268.158
Årets pengestrøm	1.393	0
Likvider, primo	0	0
Likvider, ultimo	1.393	0

Noter

1. Nettoomsætning

	2018/19	2017/18
Lejeindtægter	32.510.996	29.145.305
Nettoomsætning i alt	32.510.996	29.145.305

2. Eksterne direkte projektkostninger

	2018/19	2017/18
Driftsomkostninger ved udlejning	7.467.881	7.287.130
Nedskrivning	38.000.000	120.000.000
Eksterne direkte projektkostninger i alt	45.467.881	127.287.130

3. Andre eksterne omkostninger

	2018/19	2017/18
Administrationsomkostninger	673.556	659.882
Andre eksterne omkostninger i alt	673.556	659.882

4. Finansielle omkostninger

	2018/19	2017/18
Renteomkostninger, kreditinstitutter	24.648.478	24.958.383
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	3.098.022	1.695.890
Låneomkostninger og gebyrer	0	100
Øvrige finansieringsomkostninger	26	-15
Finansielle omkostninger i alt	27.746.526	26.654.358

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

5. Investeringsejendomme

Kostpris primo	0	0
Tilgang i årets løb, overført fra projektbeholdning	558.407.329	0
Kostpris ultimo	558.407.329	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	558.407.329	0

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi (dagsværdihierarki: Niveau 3). Værdiansættelsen af ejendommen er baseret på en discounted cashflow-model over en 10 årig periode hvor de fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af forventede lejeindtægter og driftsomkostninger. Der er ikke anvendt ekstern valuar ved værdiansættelsen.

De væsentligste ikke-observerbare input udgøres af en gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter ved fuld udlejning på DKK 1.500 og et afkastkrav på 5,5%.

En stigning i afkastkravet på 0,25 procentpoint vil medføre en lavere dagsværdi på DKK 25,3 mio. En stigning i den

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Noter

gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter vil medføre en stigning i ejendommens dagsværdi. Det er ledelsens vurdering at der ikke er en direkte indbyrdes sammenhæng mellem ændringer i lejen pr. kvadratmeter og ændringer i afkastkravet.

Fremtidig minimumsleje for uopsigelige huslejekontrakter:

Inden for et år fra balancedagen	27.569.502	0
Mellem et og 5 år fra balancedagen	55.776.105	0
Efter 5 år regnet fra balancedagen	33.622.101	0
	116.967.708	0
	116.967.708	0

Indgåede lejekontrakter vedrørende investeringsejendomme indeholder i al væsentlighed en uopsigelighedsperiode fra lejers side. Lijekontrakterne kan som udgangspunkt forlænges.

6. Igangværende og færdige projekter

	31. januar 2019	31. januar 2018
Igangværende og færdige projekter, excl. renter m.v.	702.449.831	706.498.998
Aktiverede låneomkostninger	58.457.498	58.457.498
Nedskrivninger	-202.500.000	-164.500.000
Overført til investeringsejendomme	-558.407.329	0
Igangværende og færdige projekter i alt	0	600.456.496

7. Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser

	31. januar 2019	31. januar 2018
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	3.540.237	2.123.358
Hensættelse til tab på debitorer	-1.397.532	-304.342
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser i alt	2.142.705	1.819.016
Årets nedskrivninger indregnet i resultatopgørelsen	1.093.190	0
Nedskrivninger pr. 1. februar	-304.342	-509.496
Anvendt i året	0	141.954
Hensat for året	-1.116.720	0
Tilbageført i året	23.530	63.200
Nedskrivninger pr. 31. januar	-1.397.532	-304.342

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

Indtil 31. januar 2018 er hvert tilgodehavende vurderet individuelt og nedskrivning foretaget med udgangspunkt i objektive vurderinger og erfaringer fra tidligere. Efter implementeringen af IFRS 9 bliver behovet for nedskrivning til imødegåelse af tab på finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris, opgjort til det forventede kredittab i hele tilgodehavendets løbetid. Vurderingen foretages fortsat individuelt for hvert tilgodehavende, og den ændrede metode vurderes ikke at have nogen beløbsmæssig effekt for selskabet nedskrivninger.

Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender nedskrevet til nettorealiseringsværdi baseret på en individuel vurdering udgør DKK 720.836. Pr. 31. januar 2018 udgjorde den tilsvarende værdi DKK 0. De nedskrevne tilgodehavender er forfaldne.

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Noter

Der er ingen væsentlige overforfaldne ikke-nedskrevne tilgodehavender.

Som sikkerhed for tilgodehavender hos lejere ligger der i langt de fleste tilfælde deposita eller andre garantier, hvilket indgår i vurderingen af eventuelle nedskrivningsbehov.

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

8. 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.

	31. januar 2019	31. januar 2018
Saldo primo	40.000.000	40.000.000
Saldo ultimo	40.000.000	40.000.000

9. Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:

	31. januar 2019	31. januar 2018
Projektfinansiering	485.000.000	490.000.000
Driftskredit	3.556.487	8.325.843
Gæld til kreditinstitutter i alt	488.556.487	498.325.843
Dagsværdi	480.401.555	492.076.383
Regnskabsmæssig værdi	488.556.487	498.325.843

Gælden vedrørende projektfinansieringen er fastforrentet med en rente på 5,0 % p.a. Driftskrediten er variabelt forrentet, og rentesatsen udgør på statusdagen 2,7 % p.a.

	2018/19	2017/18
--	---------	---------

10. Nærtstående parter

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

Agat Ejendomme 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)
Søren Kempf Holm, (bestyrelsesformand)
Vivi Sørensen, (bestyrelsesmedlem)

Noter

Transaktioner med nærtstående parter:

Administrationsomk. og styringshonorarer, tilknyttede virksomheder	1.636.509	1.865.685
Renteomkostninger til moderselskab	3.098.022	1.695.890
Gæld til moderselskab (saldo)	58.934.162	45.805.927
Gæld til tilknyttede virksomheder (saldo)	2.617.314	2.108.833

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.

11. 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 regnskabsafregningen. 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 2019 DKK 25.544.215.

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 2018/19 foretaget nedskrivninger af værdien med DKK 38.000.000. Nedskrivningen er begrundet i ledelsens lavere forventninger til nettolejeindtægterne de kommende år end hidtil. De akkumulerede nedskrivninger udgjorde herefter DKK 202.500.000. Ejendommen er ultimo regnskabsåret overført til investeringsejendom i forbindelse med en strategiændring, hvor ledelsen har besluttet at stoppe den igangsatte salgsproces og overføre denne ejendom som en del af ejendomsporteføljen.

Investerings ejendomme.

Investerings ejendomme måles i balance til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ud fra en 10-årig discounted cash-flow model, hvor de forventede fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ud fra en given afkastgrad. Såfremt der sker ændringer i de anvendte forudsætninger, kan værdien afvige fra værdien opgjort pr. 31. januar 2019. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør pr. 31. januar 2019 DKK 558.407.329.

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.

12. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

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

Noter

13. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 25. juni 2019 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 28. juni 2019.

14. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Selskabets investeringsejendom er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Regnskabsmæssig værdi af de pantsatte aktiver udgør DKK 558.407.329.

Herudover hæfter selskabet med DKK 1.822.360 (2017/18: DKK 1.822.360) overfor Ejerforeningen Sillebroen.

15. 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	2.142.705	0	0	2.142.705
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	3.329.794	0	0	3.329.794
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6%)	-61.551.476	0	0	-61.551.476
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-2.527.618	0	0	-2.527.618
Anden gæld (effektiv rente 0%)	-8.362.370	0	0	-8.362.370
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 2,7 - 5%)	-8.556.487	-480.000.000	0	-488.556.487
Rentebetalinger på lån	-24.191.118	-16.000.000	0	-40.191.118
I alt pr. 31. januar 2019	-99.716.570	-496.000.000	0	-595.716.570

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	5 år	I alt
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser (effektiv rente 0%)	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 (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
I alt pr. 31. januar 2018	-94.616.315	-525.166.667	0	-619.782.982

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 2017/18 udgjorde rentefølsomheden ved ændring i renteniveauet på 1 % p.a. i niveauet DKK 0,1 mio. for et fuldt år.

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Noter

Likviditetsrisici:

Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er specificeret i noterne for de enkelte kategorier af forpligtelser, bortset fra leverandørgæld og anden gæld, der i al væsentlighed forfalder inden for ét år. Selskabets likviditetsreserve består af likvide beholdninger og uudnyttede kreditfaciliteter.

Kreditrisici:

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 2018/19 ikke foretaget nedskrivninger på andre tilgodehavender (2017/18: 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 2019	31. januar 2018
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	2.142.705	1.819.016
Andre tilgodehavender	3.329.794	1.716.093
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	0	0
Indeståender på deponerings- og sikringskonti, likvide beholdninger	1.393	0
Udlån og tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	5.473.892	3.535.109
Kreditinstitutter	488.556.487	498.325.843
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.527.618	4.690.739
Gæld til tilknyttede virksomheder	61.551.476	47.914.760
Anden gæld	8.362.370	7.725.361
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	560.997.951	558.656.703

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 2018/19 eller sammenligningsåret været afledte finansielle instrumenter til afdækning af renterisici.

Likviditetsrisici:

Det er selskabets målsætning løbende at sikre det for selskabet mest optimale likviditetsberedskab for at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditetstrækket. Koncernens likviditetsberedskab søges optimeret ved låneoptagelse.

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Noter

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.