

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 30695089

Årsrapport for 2019/20

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29-06-2020

Vivi Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Virksomhedsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Virksomheden | Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg |
| CVR-nr. | 30695089 |
| Regnskabsår | 01-02-2019 - 31-01-2020 |
| Bestyrelse | Robert Andersen Rune Bech Kjældgaard Vivi Sørensen, Direktør |
| Direktion | Vivi Sørensen, Direktør |
| Aktionærforhold | Selskabet er ejet af følgende: Agat Development 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 13. årsrapport. Årsregnskabet indgår i koncernregnskabet for Agat Ejendomme 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 Agat Development 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

Ledeelsen har i regnskabsåret 2019/20 arbejdet med at øge udlejningsgraden i centret og optimere lejersammensætningen og derved øge centrets tiltrækningskraft.

Udlejningsgraden udgjorde ved årsafslutningen 93%. I året løb er der sket udvidelse af flere lejemål, herunder Tøjeksperten, H&M og Matas. Aktuelt arbejdes med at øge udbuddet inden for restaurant-segmentet.

Omsætningen i centret udgør for 2019 indeks 95 i forhold til 2018, og antal besøgende udgør indeks 98, ligeledes i forhold til 2018.

Årets resultat for regnskabsåret 01-02-2019 - 31-01-2020 udgør DKK -59.676.539 mod DKK -41.376.967 året før. I årets resultat indgår en nedskrivning af ejendommens værdi med DKK 55 mio., jf nedenfor.

Årets resultat foreslås fremført til næste år.

Den samlede balance udgør pr. 31. januar 2020 DKK 530.520.562 mod DKK 583.952.937 året før. Egenkapitalen udgør DKK 1.934.647 mod DKK 11.611.186 året før.

COVID-19

Udviklingen i udbruddet af Covid-19 påvirker selskabet negativt. Udviklingen, startende omkring årsskiftet i Kina, har givet påvirkning i Europa allerede i januar 2020 og har gennem en periode medført en kraftigt faldende omsætning i storcentre generelt, også i Sillebroen Shopping og dermed hos de lejere, der skal betale husleje. Udviklingen er løbende forværret, og som en konsekvens af politiske tiltag har Sillebroen Shopping siden medio marts 2020 alene været åbent for handel med dagligvarer og øvrige daglige fornødenheder. Den umiddelbare konsekvens for de enkelte butikker er, at de mangler omsætning eller i værste fald slet ingen omsætning har. Længden af denne COVID-19 krise er uvis, men det er ledelsens forventning, at den umiddelbare effekt af krisen er markant, og at der ligeledes må forventes en længerevarende effekt. Erhvervslivet i al almindelighed og detailhandelen i særdeleshed forventes at få økonomisk sværere vilkår på kort og mellemlangt sigt som følge af COVID-19. Ledelsen forventer, at krisen, på trods af hjælpepakker til lejerne, vil have betydelig negativ effekt for selskabet, bl.a i form af lavere nettolejeindtægt og en vanskeligere udlejningssituation både på kort og mellemlangt sigt. Ledelsen har endvidere vurderet, at den forøgede risiko har medført et øget afkastkrav på ejendommen. Samlet set er der i regnskabsåret 2019/20 indregnet en negativ værdiregulering på DKK 55 mio. som en konsekvens af COVID-19 udbruddet.

Det er endog meget vanskeligt at vurdere effekten af krisen. Ledelsen har søgt at tage højde for de beskrevne forhold i værdiansættelsen pr. 31. januar 2020, men der er risiko for, at krisen bliver mere langvarig, eller at selskabets nettolejeindtægter bliver lavere end forventet, hvilket kan forværre den negative effekt på selskabet i forhold til, hvad der p.t. forventes.

Ledelsesberetning

Sillebroen Shopping åbnede igen den 11. maj 2020, og de udlejede butikker er igen i drift. Kundetal i centret har siden genåbningen været på niveau med det forventede og lidt lavere end i tilsvarende periode i 2019. Omsætningstal foreligger alene delvist, men forventes at være på niveau med samme periode året før.

Et afgørende strategisk element i optimeringen af ejendommen er at opnå en væsentlig billigere finansiering. Sillebroen Shopping er finansieret med et fastforrentet lån på DKK 480 mio., som forfalder til indfrielse i efteråret 2020. Lånet er efter regnskabsårets udløb forlænget til 30. september 2023. Selskabet har forpligtet sig til betaling af afdrag på DKK 20 mio. i 2020 mod til gengæld at opnå en væsentlig nedsættelse af renten fra de hidtige 5,0%. For regnskabsåret 2020/21 udgør rentebesparelsen i niveauet DKK 10 mio. i forhold til hidtidigt niveau.

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, ud over hvad der allerede er nævnt ovenfor.

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-02-2019 - 31-01-2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-02-2019 - 31-01-2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25-06-2020

Direktion

Vivi Sørensen
Direktør

Bestyrelse

Robert Andersen
Formand

Rune Bech Kjældgaard

Vivi Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter for regnskabsåret 01-02-2019 - 31-01-2020, 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. 31-01-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-02-2019 - 31-01-2020 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

betrages 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 25-06-2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27762

Jacob Tækker Nørgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40049

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter for 2019/20 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 2019/20, 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 inregnes 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 regnskabsposten Værdiregulering investeringsejendomme, netto.

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Anvendt regnskabspraksis

Eksterne direkte projektkostninger

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 diskonteringsssats, 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 nettorealiseringsværdien.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 | 2019/20 | 2018/19 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Nettoomsætning | 1 | 30.615.005 | 32.510.996 |
| Værdiregulering investeringsejendomme, netto | 5 | -55.000.000 | 0 |
| Eksterne direkte projektkostninger | 2 | -6.616.603 | -45.467.881 |
| Bruttoresultat | | -31.001.598 | -12.956.885 |
| Andre eksterne omkostninger | 3 | -683.636 | -673.556 |
| Resultat af primær drift | | -31.685.234 | -13.630.441 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -27.991.305 | -27.746.526 |
| Resultat før skat | | -59.676.539 | -41.376.967 |
| Årets resultat | | -59.676.539 | -41.376.967 |
| Totalindkomstopgørelse | | | |
| Årets resultat | | -59.676.539 | -41.376.967 |
| Årets totalindkomst | | -59.676.539 | -41.376.967 |

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Balance 31. januar 2020

| | Note | 31. januar 2020 | 31. januar 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 5 | 503.407.329 | 558.407.329 |
| Materielle aktiver | | 503.407.329 | 558.407.329 |
| Langfristede aktiver i alt | | 503.407.329 | 558.407.329 |
| Igangværende og færdige projekter | | 378.890 | 0 |
| Igangværende og færdige projekter | 7 | 378.890 | 0 |
| Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser | 8 | 2.052.947 | 2.142.705 |
| Andre tilgodehavender | | 2.776.045 | 3.329.794 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 21.903.958 | 20.071.716 |
| Tilgodehavender | | 26.732.950 | 25.544.215 |
| Likvide beholdninger | | 1.393 | 1.393 |
| Kortfristede aktiver i alt | | 27.113.233 | 25.545.608 |
| Aktiver | | 530.520.562 | 583.952.937 |

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Balance 31. januar 2020

| | Note | 31. januar 2020 | 31. januar 2019 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | 9 | 40.010.000 | 40.000.000 |
| Overført resultat | | -38.075.353 | -28.388.814 |
| Egenkapital | | 1.934.647 | 11.611.186 |
| Gæld til kreditinstitutter | 10 | 488.790.391 | 488.556.487 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 2.805.813 | 2.527.618 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 17.118.696 | 61.551.476 |
| Anden gæld | | 8.065.453 | 8.362.370 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 11.805.562 | 11.343.800 |
| Kortfristede forpligtelser | | 528.585.915 | 572.341.751 |
| Forpligtelser i alt | | 528.585.915 | 572.341.751 |
| Passiver | | 530.520.562 | 583.952.937 |
| Nærtstående parter | 11 | | |
| Regnskabsmæssige skøn og vurderinger | 12 | | |
| Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning | 13 | | |
| Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse | 14 | | |
| Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser | 15 | | |
| Finansielle risici og finansielle instrumenter | 16 | | |

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Egenkapitalopgørelse pr. 31. januar 2020

Beløb i DKK

| | Aktiekapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|---|-------------------|--------------------|-------------------|
| Egenkapital pr. 1. februar 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 |
| Kapitaludvidelse ved konvertering af gæld | 10.000 | 49.990.000 | 50.000.000 |
| Årets resultat | 0 | -59.676.539 | -59.676.539 |
| Årets totalindkomst | 10.000 | -9.686.539 | -9.676.539 |
| Egenkapital pr. 31. januar 2020 | 40.010.000 | -38.075.353 | 1.934.647 |

Udbytte

Der foreslås et udbytte på DKK 0 for regnskabsåret 2019/20 (2018/19: DKK 0).

Kommanditaktieselskabet Fredrikssund Shoppingcenter**Pengestrømsopgørelse****Beløb i DKK**

| | 2019/20 | 2018/19 |
|--|-------------------|-------------------|
| Resultat af primær drift | -31.685.234 | -13.630.441 |
| Regulering for ikke-kontante poster: | | |
| Nedskrivning projektbeholdning | 0 | 38.000.000 |
| Værdiregulering investeringsejendom | 55.000.000 | 0 |
| Ændringer i investeringer i projekter, m.v. | -378.890 | 4.049.167 |
| Ændringer i tilgodehavender, m.v. | -1.188.735 | -4.345.450 |
| Ændringer i kreditorer og anden gæld | 443.040 | -192.717 |
| Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat | 22.190.181 | 23.880.559 |
| Betalte renter m.v. | -27.991.305 | -27.746.526 |
| Pengestrøm fra driftsaktivitet | -5.801.124 | -3.865.967 |
| Nedbringelse af kortfristet finansiering | 0 | -9.769.356 |
| Optagelse af kortfristet finansiering | 233.904 | 0 |
| Optagelse af lån tilknyttede virksomheder | 5.567.220 | 13.636.716 |
| Pengestrøm fra finansieringsaktivitet | 5.801.124 | 3.867.360 |
| Årets pengestrøm | 0 | 1.393 |
| Likvider, primo | 1.393 | 0 |
| Likvider, ultimo | 1.393 | 1.393 |

Noter

1. Nettoomsætning

| | 2019/20 | 2018/19 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Lejeindtægter | 30.615.005 | 32.510.996 |
| Nettoomsætning i alt | 30.615.005 | 32.510.996 |

2. Eksterne direkte projektkostninger

| | 2019/20 | 2018/19 |
|---|-------------------|-------------------|
| Driftsomkostninger ved udlejning | 6.616.603 | 7.467.881 |
| Nedskrivning | 0 | 38.000.000 |
| Værdiregulering investeringsejendom | 55.000.000 | 0 |
| Eksterne direkte projektkostninger i alt | 61.616.603 | 45.467.881 |

3. Andre eksterne omkostninger

| | 2019/20 | 2018/19 |
|--|----------------|----------------|
| Administrationsomkostninger | 683.636 | 673.556 |
| Andre eksterne omkostninger i alt | 683.636 | 673.556 |

4. Finansielle omkostninger

| | 2019/20 | 2018/19 |
|---|-------------------|-------------------|
| Renteomkostninger, kreditinstitutter | 24.284.790 | 24.648.478 |
| Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder | 3.706.445 | 3.098.022 |
| Låneomkostninger og gebyrer | 0 | 0 |
| Øvrige finansieringsomkostninger | 70 | 26 |
| Finansielle omkostninger i alt | 27.991.305 | 27.746.526 |

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

5. Investeringsejendomme

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Kostpris primo | 558.407.329 | 0 |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 0 | 558.407.329 |
| Kostpris ultimo | 558.407.329 | 558.407.329 |
| Dagsværdireguleringer primo | 0 | 0 |
| Årets reguleringer | -55.000.000 | 0 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | -55.000.000 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 503.407.329 | 558.407.329 |

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

Noter

driftsomkostninger og har medført en negativ værdiregulering i 2019/20 på DKK 55 mio. Der er ikke sket ændringer i den anvendte metode for opgørelse af dagsværdien, og der har ikke været overførsler mellem niveauer i dagsværdihierakiet. 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 afkastskrav på 5,75%.

En stigning i afkastkravet på 0,25 procentpoint vil medføre en lavere dagsværdi på DKK 22,2 mio. En stigning i den 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.

6. Fremtidig minimumsleje for uopsigelige huslejekontrakter

| | | |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Inden for et år fra balancedagen | 24.174.152 | 27.569.502 |
| Mellem et og 5 år fra balancedagen | 56.782.025 | 55.776.105 |
| Efter 5 år regnet fra balancedagen | 26.760.232 | 33.622.101 |
| | 107.716.409 | 116.967.708 |
| | 107.716.409 | 116.967.708 |

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

7. Igangværende og færdige projekter

| | 31. januar 2020 | 31. januar 2019 |
|--|-----------------|-----------------|
| Igangværende og færdige projekter, excl. renter m.v. | 378.890 | 702.449.831 |
| Aktiverede låneomkostninger | 0 | 58.457.498 |
| Nedskrivninger | 0 | -202.500.000 |
| Overført til investeringsejendomme | 0 | -558.407.329 |
| Igangværende og færdige projekter i alt | 378.890 | 0 |

8. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

| | 31. januar 2020 | 31. januar 2019 |
|---|------------------|-------------------|
| Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser | 2.441.479 | 3.540.237 |
| Hensættelse til tab på debitorer | -388.532 | -1.397.532 |
| Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser i alt | 2.052.947 | 2.142.705 |
| Årets nedskrivninger indregnet i resultatopgørelsen | -640.390 | 976.470 |
| Nedskrivninger pr. 1. februar | -1.397.532 | -304.342 |
| Anvendt i året | 368.610 | 0 |
| Hensat for året | 0 | -1.116.720 |
| Tilbageført i året | 640.390 | 23.530 |
| Nedskrivninger pr. 31. januar | -388.532 | -1.397.532 |

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

Noter

Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender nedskrevet til nettorealiseringsværdi baseret på en individuel vurdering udgør DKK 24.000. Pr. 31. januar 2019 udgjorde den tilsvarende værdi DKK 720.836. De nedskrevne tilgodehavender er forfaldne.

Der er ingen væsentlige overforfaldne ikke-nedskrevne tilgodehavender. Tilgodehavendernes regnskabsmæssige værdi svarer til dagsværdi. Der er ikke indtægtsført renteindtægter på nedskrevne tilgodehavender.

9. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 40.010 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 2020 | 31. januar 2019 |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo primo | 40.000.000 | 40.000.000 |
| Kapitalforhøjelse | 10.000 | 0 |
| Saldo ultimo | 40.010.000 | 40.000.000 |

10. Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:

| | 31. januar 2020 | 31. januar 2019 |
|---|--------------------|--------------------|
| Projektfinansiering | 480.000.000 | 485.000.000 |
| Driftskredit | 8.790.391 | 3.556.487 |
| Gæld til kreditinstitutter i alt | 488.790.391 | 488.556.487 |
| Dagsværdi | 488.562.800 | 480.401.555 |
| Regnskabsmæssig værdi | 488.790.391 | 488.556.487 |

Gælden vedrørende projektfinansieringen er fastforrentet med en rente på 5,0 % p.a. Driftskrediten er variabelt forrentet, og rentesatsen udgør på statusdagen 2,55 % p.a.

Lånet på DKK 480 mio, som forfalder til indfrielse i efteråret 2020 er efter regnskabsårets udløb forlænget til efteråret 2023.

| | 2019/20 | 2018/19 |
|-------------------------------|---------|---------|
| 11. Nærtstående parter | | |

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

Agat Ejendomme A/S (ultimativt moderselskab)
 Agat Development A/S (moderselskab 100%)
 Agat Management A/S (koncernforbundet)
 Driftsselskabet Frederikssund ApS (koncernforbundet)

Bestyrelse og direktion:

Vivi Sørensen, (direktør/bestyrelsesmedlem)
 Robert Andersen, (bestyrelsesformand)
 Rune Bech Kjældgaard, (bestyrelsesmedlem)

Noter

Transaktioner med nærtstående parter:

| | | |
|--|------------|------------|
| Administrationsomk. og styringshonorarer, tilknyttede virksomheder | 1.586.510 | 1.636.509 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 52.532 | 0 |
| Renteomkostninger moderselskab | 3.653.913 | 3.098.022 |
| Gæld til moderselskab (saldo) | 16.338.075 | 58.934.162 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder (saldo) | 780.621 | 4.758.940 |

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.

12. 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 årsrapporten.

COVID-19

Udviklingen i udbruddet af Covid-19 påvirker selskabet negativt. Udviklingen, startende omkring årsskiftet i Kina, har givet påvirkning i Europa allerede i januar 2020 og har gennem en periode medført en kraftigt faldende omsætning i storcentre generelt, også i Sillebroen Shopping og dermed hos de lejere, der skal betale husleje. Udviklingen er løbende forværret, og som en konsekvens af politiske tiltag har Sillebroen Shopping siden medio marts 2020 alene været åbent for handel med dagligvarer og øvrige daglige fornødenheder. Den umiddelbare konsekvens for de enkelte butikker er, at de mangler omsætning eller i værste fald slet ingen omsætning har. Længden af denne COVID-19 krise er uvis, men det er ledelsens forventning, at den umiddelbare effekt af krisen er markant, og at der ligeledes må forventes en længerevarende effekt. Erhvervs livet i al almindelighed og detailhandelen i særdeleshed forventes at få økonomisk sværere vilkår på kort og mellemlangt sigt som følge af COVID-19. Ledelsen forventer, at krisen, på trods af hjælpepakker til lejerne, vil have betydelig negativ effekt for selskabet, bl.a. i form af lavere nettolejeindtægt og en vanskeligere udlejningssituation både på kort og mellemlangt sigt. Ledelsen har endvidere vurderet, at den forøgede risiko har medført et øget afkastkrav på ejendommen. Samlet set er der i regnskabsåret 2019/20 indregnet en negativ værdiregulering på DKK 55 mio. som en konsekvens af COVID-19 udbruddet.

Det er endog meget vanskeligt at vurdere effekten af krisen. Ledelsen har søgt at tage højde for de beskrevne forhold i værdiansættelsen pr. 31. januar 2020, men der er risiko for, at krisen bliver mere langvarig, eller at selskabets nettolejeindtægter bliver lavere end forventet, hvilket kan forværre den negative effekt på selskabet i forhold til, hvad der p.t. forventes.

Investeringsejendomme.

Investeringsejendomme 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 2020. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør pr. 31. januar 2020 DKK 503.407.329, efter at der i regnskabsåret er foretaget en negativ værdiregulering på DKK 55 mio.

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

Noter

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 2020 DKK 26.732.950.

13. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

Som nævnt i ledelsesberetningen kan den nuværende coronakrise have betydelige negative konsekvenser for selskabet, ud over hvad der allerede er indarbejdet i årsregnskabet for 2019/20. Udviklingen følges tæt, og der er risiko for, at situationen bliver værre end antaget med negative konsekvenser for koncernen til følge. Der henvises i øvrigt til koncernregnskabs note 12, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Sillebroen Shopping blev medio marts påbudt lukket som følge af en politisk beslutning, hvorefter alene dagligvareenheden, apoteket og enkelte dermed beslægtede butikker holdt åbent. Centret åbnede igen den 11. maj 2020, og de udlejede butikker er igen i drift. Kundetal i centret har siden genåbningen været på niveau med det forventede og lidt lavere end i tilsvarende periode i 2019. Omsætningstal foreligger alene delvist, men forventes at være på niveau med samme periode året før.

Sillebroen Shopping er finansieret med et lån på DKK 480 mio., som forfalder til indfrielse i efteråret 2020. Lånet er efter regnskabsårets udløb forlænget til efteråret 2023.

Der er ikke herudover efter regnskabsårets udløb indtrådt væsentlige begivenheder, der kan påvirke koncernens finansielle stilling.

14. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 25. juni 2020 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 29. juni 2020.

15. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Selskabets investeringsejendom er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Regnskabsmæssig værdi af de pantsatte aktiver udgør DKK 503.407.329.

Herudover hæfter selskabet med DKK 1.822.360 (2018/19: DKK 1.822.360) overfor Ejerforeningen Sillebroen.

Noter

16. 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 | 2.052.947 | 0 | 0 | 2.052.947 |
| Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%) | 2.776.045 | 0 | 0 | 2.776.045 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6%) | -17.118.696 | 0 | 0 | -17.118.696 |
| Leverandørgæld (effektiv rente 0%) | -2.805.813 | 0 | 0 | -2.805.813 |
| Anden gæld (effektiv rente 0%) | -8.065.453 | 0 | 0 | -8.065.453 |
| Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 2,55 - 5%) | -488.790.391 | 0 | 0 | -488.790.391 |
| Rentebetalinger på lån | -16.056.039 | 0 | 0 | -16.056.039 |
| I alt pr. 31. januar 2020 | -528.007.400 | 0 | 0 | -528.007.400 |

| Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK) | 0-1 år | 1-5 år | 5 år | I alt |
|--|--------------------|---------------------|----------|---------------------|
| Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser (effektiv rente 0%) | 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 (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 |

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 2018/19 udgjorde rentefølsomheden ved ændring i renteniveauet på 1 % p.a. i niveauet DKK 0,1 mio. for et fuldt år.

Likviditetsrisici:

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

Kreditrisici:

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

Der er i regnskabsåret 2019/20 ikke foretaget nedskrivninger på andre tilgodehavender (2018/19: 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.

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Noter

Misligholdelse af låneaftaler:

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

| Kategorier af finansielle instrumenter | 31. januar 2020 | 31. januar 2019 |
|--|--------------------|--------------------|
| Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser | 2.052.947 | 2.142.705 |
| Andre tilgodehavender | 2.776.045 | 3.329.794 |
| Tilgodehavende tilknyttede virksomheder | 0 | 0 |
| Indeståender på deponerings- og sikringskonti, likvide beholdninger | 1.393 | 1.393 |
| Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris | 4.830.385 | 5.473.892 |
| | | |
| Kreditinstitutter | 488.790.391 | 488.556.487 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 2.805.813 | 2.527.618 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 17.118.696 | 61.551.476 |
| Anden gæld | 8.065.453 | 8.362.370 |
| Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris | 516.780.353 | 560.997.951 |

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 2019/20 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.

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.