

Projektselskabet Køge Centrum P/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 36497734

Årsrapport for 2018/19

4. regnskabsår

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

Vivi Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Projektselskabet Køge Centrum P/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
CVR-nr.	36497734
Stiftelsesdato	20-01-2015
Regnskabsår	01-02-2018 - 31-01-2019
Bestyrelse	Søren Kempf Holm, Formand Robert Andersen Vivi Sørensen
Direktion	Robert Andersen, Direktør
Hjemsted	Aalborg Kommune
Aktionærforhold	TK Bygge-Holding A/S, Aalborg, CVR-nr. 12 14 15 99, 100 % aktionær
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556

Ledelsesberetning

Projektselskabet Køge Centrum P/S aflægger hermed sin 4. 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 TK Bygge-Holding A/S (CVR-nr. 12 14 15 99), der er en 100 % ejet dattervirksomhed af Agat Ejendomme A/S.

Selskabets hovedaktivitet

I umiddelbar tilknytning til Køge Station og butiksområdet i bymidten har selskabet opført et projekt, som omfatter bl.a. et retailprojekt på ca. 19.000 kvm. og ca. 13.000 kvm. parkering. Retailprojektet er sammen med de ca. 13.000 kvm. parkering solgt til finske Citycon. Projektet er afleveret til Citycon i tre etaper, hvor de to første etaper på i alt 16.000 kvm. er afleveret i regnskabsåret 2017/18. Tredje etape er afleveret til Citycon i juli 2018.

Selskabet har herudover opført 28 boliger bestående af både ejerlejligheder og byhuse, i alt ca. 3.000 kvm. 71 % af boligerne er solgt og afleveret til køberne.

Projektet har givet selskabet store udfordringer. Bl.a. har en entreprenørkonkurs i august 2017 givet anledning til store ekstraomkostninger som led i at færdiggøre projektet, så det kunne overdrages til køber. Der er i regnskabsåret 2018/19 indregnet et tab på DKK 53,8 mio. på projektet. Tabet omfatter bl.a. betydelige overskridelser af forventede omkostninger til færdiggørelse af projektet, betydelige omkostninger til genopretning af fejlagtigt udførte forhold i projektet samt indgåelse af forlig og revurdering af risici i flere tvistforhold med entreprenører.

Selskabet er involveret i flere tvister og voldgiftssager i relation til projektet. Der er foretaget en vurdering heraf og på den baggrund foretaget reservation til imødegåelse heraf. De endnu ikke afholdte omkostninger til færdiggørelse af projektet og reservationer til tvister m.v. er fortsat betydelige. Uanset at ledelsen mener at have vurderet alle betydende risici, er der risiko for, at der kan komme yderligere afvigelser.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for regnskabsåret 01-02-2018 - 31-01-2019 udgør DKK -58.872.420 mod DKK -4.151.656 året før.

Årets resultat er påvirket af det ovenfor nævnte tab på DKK 53,8 mio. Årets resultat foreslås fremført til næste år.

Pr. 31. januar 2019 udgør den samlede balance DKK 69.270.692 mod DKK 159.489.732 året før. Egenkapitalen udgør DKK 7.710.058 mod DKK 15.752.262 året før.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-02-2018 - 31-01-2019 for Projektselskabet Køge Centrum P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU samt yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 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 Projektselskabet Køge Centrum P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Projektselskabet Køge Centrum P/S 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 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 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 25-06-2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27762

Peter Aslak Storgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33767

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Projektselskabet Køge Centrum P/S for 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. Projektselskabet Køge Centrum P/S er et partnerselskab med hjemsted i Danmark.

Årsregnskabet præsenteres i DKK medmindre andet er anført. DKK er selskabets funktionelle valuta. Årsregnskabet aflægges på basis af historiske kostpriser.

Implementering af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Projektselskabet Køge Centrum P/S har med virkning fra 1. februar 2018 implementeret de nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag, der træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. februar 2018 eller senere. Implementering af IFRS 15, Indtægter fra kontrakter med kunder, har effekt på indregning og måling. Implementeringen af øvrige ny og ændrede standarder har ikke medført ændringer i indregning og måling i årsrapporten.

Den regnskabsmæssige effekt heraf fremgår af note 2.

Effekt af IFRS 15, Indtægter fra kontrakter med kunder

IFRS 15 erstatter IAS 18, Indtægter, og IAS 11, Entreprisekontrakter og tilhørende fortolkningsbidrag. IFRS 15 indeholder én enkelt, men også omfattende model for indregning af omsætning, og indeholder væsentligt mere vejledning til fortolkning af reglerne end IAS 18 og IAS 11.

Grundprincippet i IFRS 15, er at omsætningen skal indregnes, så den afspejler overdragelsen af kontrollen med det solgte til kunden. IFRS 15 indeholder derudover særlige regler om indregning af omkostninger relateret til opnåelse af aftaler med kunder, henholdsvis opfyldelse af aftaler samt øgede oplysningskrav.

Projektselskabet Køge Centrum P/S har implementeret IFRS 15 i regnskabsåret 2018/19 ved anvendelse af de lempeligere overgangsbestemmelser, hvorved der ikke tilpasses sammenligningstal, og hvor effekten af implementeringen indregnes i overført resultat pr. 1. februar 2018. IFRS 15 er ikke anvendt for kontrakter, der er leveret pr. 1. februar 2018. Effekten af implementeringen udgør DKK 830.216, som er indregnet i overført resultat pr. 1. februar 2018.

Standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport er en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag endnu ikke trådt i kraft eller ikke godkendt af EU og derfor ikke indarbejdet i årsrapporten.

IFRS 16, Leasing:

IFRS 16 afløser den gældende standard om leasing, IAS 17. IFRS 16 medfører, at stort set alle leasingaftaler skal indregnes i balancen i leasingtagers regnskab i form af en leasingforpligtelse og et aktiv, som repræsenterer leasingtagers ret til at bruge det underliggende aktiv. Der skelnes ikke længere mellem operational og finansiell leasing.

Pr. 31. januar 2019 har Projektselskabet Køge Centrum P/S ikke indgået leasingkontrakter, hvorfor implementeringen af denne standard ikke forventes at få væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende regnskabsår, lige som det ej heller forventes at øvrige nye og ændrede standard vil få væsentlig indvirkning.

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætning indregnes og måles i overensstemmelse med IFRS 15, Indtægter fra kontrakter med kunder. På solgte projekter opdeles salgsaftalerne i individuelt identificerbare leveringsforpligtelser, og vederlaget for disse måles

Anvendt regnskabspraksis

særskilt til dagsværdi. Hvor en salgsaftale indeholder flere leveringsforpligtelser, allokeres salgsaftalens samlede salgsværdi forholdsmæssigt til aftalens enkelte leveringsforpligtelser. Omsætningen indregnes, når kontrollen med aktivet overgår til kunden, hvilket kan ske enten løbende over tid eller på et bestemt tidspunkt.

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

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Hvis der er aftalt en rentefri kredit på betaling af det tilgodehavende vederlag, der strækker sig ud over den normale kredittid, beregnes dagsværdien af vederlaget ved at tilbagediskontere de fremtidige indbetalinger. Forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi af vederlaget indregnes som en finansiel indtægt i resultatet over den forlængede kredittid ved at anvende den effektive rentes metode.

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.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, herunder renteindtægter og -omkostninger til tilknyttede virksomheder.

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 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 dette er skønnet nødvendigt, idet der løbende foretages værdiforringelsestests af de aktiverede beløb for at sikre, at aktiverne nedskrives i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger nettorealiseringsværdien.

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

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

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

Finansielle forpligtelser omfattende leverandørgæld, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

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

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

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiver omfatter ændringer i selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, optagelse og indfrielse af lån, afdrag i øvrigt på langfristet finansiering samt udbetaling af udbytte.

Likvide beholdninger omfatter frie likvider.

Resultatopgørelse

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Nettoomsætning	2	87.890.866	585.398.663
Projektomkostninger	3	-141.687.863	-585.702.985
Bruttoresultat		-53.796.997	-304.322
Personaleomkostninger	4	-136.947	0
Andre eksterne omkostninger		-831.051	-430.096
Resultat af primær drift		-54.764.995	-734.418
Finansielle omkostninger	5	-4.107.425	-3.417.238
Resultat før skat		-58.872.420	-4.151.656
Årets resultat		-58.872.420	-4.151.656
Totalindkomstopgørelse			
Årets resultat		-58.872.420	-4.151.656
Årets totalindkomst		-58.872.420	-4.151.656

Projektselskabet Køge Centrum P/S

Balance

	Note	31. januar 2019 kr.	31. januar 2018 kr.
Aktiver			
Igangværende og færdige projekter		25.259.600	92.968.162
Igangværende og færdige projekter	6	25.259.600	92.968.162
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	7	7.808.133	6.319.806
Andre tilgodehavender		534.979	858.705
Periodeafgrænsningsposter		0	1.500.000
Tilgodehavender		8.343.112	8.678.511
Likvider og indestående på deponerings- og sikringskonti	8	35.667.980	57.843.059
Kortfristede aktiver i alt		69.270.692	159.489.732
Aktiver		69.270.692	159.489.732

Balance

	Note	31. januar 2019 kr.	31. januar 2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	9	510.000	500.000
Overført resultat		7.200.058	15.252.262
Egenkapital		7.710.058	15.752.262
Andre hensatte forpligtelser	10	567.510	5.510.432
Gæld til kreditinstitutter	11	850	55.807.775
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.287.053	17.211.036
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.602.052	63.574.223
Anden gæld		6.103.169	1.634.004
Kortfristede gældsforpligtelser		61.560.634	143.737.470
Gældsforpligtelser		61.560.634	143.737.470
Passiver		69.270.692	159.489.732
Nærtstående parter	12		
Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	13		
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	14		
Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	15		
Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser	16		
Finansielle risici og finansielle instrumenter	17		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. januar 2019

Beløb i DKK

	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital 31. januar 2017	500.000	19.403.918	19.903.918
Årets resultat	0	-4.151.656	-4.151.656
Årets totalindkomst	0	-4.151.656	-4.151.656
Egenkapital pr. 31. januar 2018	500.000	15.252.262	15.752.262
Effekt af implementering af IFRS 15	0	830.216	830.216
Egenkapital pr. 1. februar 2019	500.000	16.082.478	16.582.478
Kapitalforhøjelse	10.000	49.990.000	50.000.000
Årets resultat	0	-58.872.420	-58.872.420
Årets totalindkomst	0	-8.882.420	-8.872.420
Egenkapital pr. 31. januar 2019	500.000	7.200.058	7.710.058

Udbytte

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

Pengestrømsopgørelse

Beløb i DKK

	2018/19	2017/18
Resultat af primær drift	-54.764.995	-734.418
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	68.538.778	345.074.328
Ændringer i tilgodehavender	335.399	-4.215.629
Ændringer i gæld hos tilknyttede virksomheder	-56.972.171	-35.299.881
Ændringer i deponerings- og sikringskonti	22.184.670	-57.771.818
Ændringer i kreditorer og anden gæld	30.602.260	-4.737.286
Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat	9.923.941	242.315.296
Finansielle omkostninger	-4.107.425	-3.417.238
Pengestrøm fra driftsaktivitet	5.816.516	238.898.058
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	50.000.000	0
Nedbringelse af kortfristet finansiering	-55.806.925	-238.894.936
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-5.806.925	-238.894.936
Årets pengestrøm	9.591	3.122
Likvider, primo	71.241	68.119
Likvider, ultimo	80.832	71.241

Noter

1. Effekt af IFRS 15, indtægter fra kontrakter med kunder

Implementering af IFRS 15, indtægter fra kontrakter med kunder, har medført ændringer i anvendt regnskabspraksis. Projektselskabet Køge Centrum P/S har implementeret IFRS 15 efter de lempeligere overgangsbestemmelser, hvorved sammenligningstal ikke tilpasses, og hvor effekten af implementeringen indregnes i overført resultat pr. 1. februar 2018. IFRS 15 er ikke anvendt for kontrakter, der er leveret per. 1. februar 2018. Effekten af implementeringen udgør 830.216 DKK, som er indregnet i overført resultat pr. 1. februar 2018.

Ændringen har indvirkning på en række poster i resultatopgørelsen, som følge af justeringen pr. 1. februar 2018, men har dog ingen balancemæssig effekt ved regnskabsårets udgang. Ændringerne har ikke effekt på hverken anden totalindkomst eller årets pengestrømme.

I overensstemmelse med ikrafttrædelsesbestemmelserne for IFRS 15 vises effekten nedenfor.

Resultatopgørelse 1. februar 2018 til 31. januar 2019			
DKK mio.	Efter hidtidig regnskabspraksis	Effekt af IFRS 15	Efter ny regnskabspraksis
Nettoomsætning	106.657.276	-18.766.410	87.890.866
Projektomkostninger	-159.624.057	17.936.194	-141.687.863
Bruttoresultat	-52.966.781	-830.216	-53.796.997
Personaleomkostninger	-136.947	0	-136.947
Andre eksterne omkostninger	-831.051	0	-831.051
Resultat af primær drift	-53.934.779	-830.216	-54.764.995
Finansielle omkostninger	-4.105.134	0	-4.105.134
Årets resultat	58.039.913	-830.216	-58.870.129

Balance pr. 31. januar 2019				
DKK mio.	Efter hidtidig regnskabspraksis	Effekt af IFRS 15 pr. 1. februar 2018	Effekt af IFRS 15 i 2018/19	Efter ny regnskabspraksis
Aktiver				
Igangværende og færdige projekter	25.259.600	-17.936.194	17.936.194	25.259.600
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	7.808.133	18.766.410	-18.766.410	7.808.133
Andre tilgodehavender	537.207	0	0	537.207
Tilgodehavender	8.343.112	18.766.410	-18.766.410	8.343.112
Likvider og deponeringskonti	35.667.980	0	0	35.667.980
Kortfristede aktiver	69.270.692	830.216	-830.216	69.270.692
Aktiver i alt	69.270.692	830.216	-830.216	69.270.692
Passiver				
Virksomhedskapital	510.000	0	0	510.000
Overført resultat	7.200.058	830.216	-830.216	7.200.058
Egenkapital	7.710.058	830.216	-830.216	7.710.058
Andre hensatte forpligtelser	567.510	0	0	567.510
Gæld til kreditinstitutter	850	0	0	850
Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.287.053	0	0	48.287.053
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.602.052	0	0	6.602.052
Anden gæld	6.103.169	0	0	6.103.169
Kortfristede gældsforpligtelser	61.560.634	0	0	61.560.634
Gældsforpligtelser	61.560.634	0	0	61.560.634
Passiver	69.270.692	0	0	69.270.692

Noter

2. Nettoomsætning

	2018/19	2017/18
Salg af projekter og ejendomme	86.743.386	581.408.291
Lejeindtægter	1.147.480	3.990.372
Nettoomsætning i alt	87.890.866	585.398.663

3. Projektomkostninger

Projektomkostninger	141.687.863	585.702.985
Projektomkostninger i alt	141.687.863	585.702.985

4. Personaleomkostninger

Gager	465.776	1.870.708
Bidragbaserede pensionsordninger	6.337	35.446
Sociale bidrag	2.306	4.912
Øvrige personaleomkostninger	16.269	6.368
Personaleomkostninger, overført til projekter	-353.741	-1.917.434
Personaleomkostninger i alt	136.947	0

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

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

5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger kreditinstitutter	695.814	13.184.250
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.672.294	3.836.784
Garantiprovision	206.652	201.199
Låneomkostninger	4.980	4.887.630
Renteomkostninger m.m. indregnet i kostpris på projektet	-487.842	-18.711.522
Øvrige finansieringsomkostninger	15.527	18.897
Finansielle omkostninger i alt	4.107.425	3.417.238

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

Til aktivering af renter på igangværende projekter anvendes en rentesats på 3,8 - 6,0% (2017/18: 3,875 - 6,0 %).

Noter

6. Igangværende og færdige projekter

	31. januar 2019	31. januar 2018
Igangværende og færdige projekter excl. renter m.v.	23.778.437	85.506.598
Aktiverede låneomkostninger	1.481.163	7.586.564
Forudbetalinger fra kunder	0	-125.000
Igangværende og færdige projekter i alt	25.259.600	92.968.162

7. Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser

Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	7.808.133	6.319.806
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser i alt	7.808.133	6.319.806

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

Ud af de samlede tilgodehavender er DKK 7,3 mio. overforfaldne, hvoraf der er nedskrevet 0,9 mDKK. Tilgodehavendernes regnskabsmæssige værdi svarer til dagsværdi. Der er ikke indtægtsført renteindtægter på nedskrevne tilgodehavender.

8. Likvider og indestående på deponerings- og sikringskonti

Frie likvider	80.832	71.241
Deponeringskonti og øvrige konti uden fuld dispositionsret	35.587.148	57.771.818
Likvider, deponeringskonti og sikringskonti i alt	35.667.980	57.843.059

9. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 510 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.

Saldo primo	500.000	500.000
Årets tilgang	10.000	0
Saldo ultimo	510.000	500.000

10. Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser pr. 1. februar	5.510.432	0
Anvendt i året	-4.942.922	0
Hensat for året	0	5.510.432
Hensatte forpligtelser pr. 31. januar	567.510	5.510.432

Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:

0 - 1 år	567.510	5.510.432
Hensatte forpligtelser pr. 31. januar	567.510	5.510.432

Noter

11. Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:	31. januar 2019	31. januar 2018
Kortfristede gældsforpligtelser	850	55.807.775
Gæld til kreditinstitutter i alt	850	55.807.775
Dagsværdi	850	55.807.775
Nominal værdi	850	55.807.775

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

Bank DKK - udløb 2019, variabel rente, 4,00%	850	55.807.775
Gæld til kreditinstitutter i alt	850	55.807.775

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

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

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

12. Nærtstående parter

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

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

Bestyrelse og direktion:
 Robert Andersen (direktør/bestyrelsesmedlem)
 Søren Kempf Holm (bestyrelsesmedlem)
 Vivi Sørensen (bestyrelsesmedlem)

Transaktioner med nærtstående parter:	2018/19	2017/18
Administrationsomkostninger og styringshonorarer	4.237.347	5.357.994
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	11.453	11.907
Projektomkostninger, entreprise	37.751.190	40.277.622
Renteomkostninger til moderselskab	3.660.841	3.824.877
Gæld til moderselskab (saldo)	6.299.349	63.208.686
Gæld til tilknyttede virksomheder (saldo)	302.703	283.491

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

13. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Mange regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men kun skønnes. Sådanne skøn omfatter vurderinger på baggrund af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for 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 2019 DKK 8.343.112

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 salgspriser. Den regnskabsmæssige værdi af igangværende og færdige projekter udgør pr. 31. januar 2019 DKK 25.259.600.

Selskabet er involveret i flere tvister og voldgiftssager i relation til projektet. Der er foretaget en vurdering heraf og på den baggrund foretaget reservation til imødegåelse heraf. De endnu ikke afholdte omkostninger til færdiggørelse af projektet og reservationer til tvister m.v. er fortsat betydelige. Uanset at ledelsen mener at have vurderet alle betydende risici, er der risiko for, at der kan komme yderligere afvigelser.

14. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

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

15. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

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

16. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser:

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

	31. januar 2019	31. januar 2018
Regnskabsmæssig værdi af projektbeholdning	25.259.600	92.968.162
Regnskabsmæssig værdi af tilgodehav. og indest. på sikringskonti	35.587.148	58.519.844

Projektselskabet Køge Centrum P/S har indgået entreprisekontrakter til opførelse af projektet. Den totale, resterende entreprisenum udgør 31. januar 2019 t.DKK 0 mod t.DKK 17.633 pr. 31. januar 2018.

Selskabet er involveret i flere tvister og voldgiftssager. Ledelsen har foretaget en vurdering af de enkelte forhold og på den baggrund foretaget reservationer til imødegåelse heraf. Uanset at ledelsen mener at have vurderet alle betydende risici, er der risiko for, at der kan komme afvigelser.

Noter

17. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Kategorier af finansielle instrumenter	31. januar 2019	31. januar 2018
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	7.808.133	6.319.806
Andre tilgodehavender	534.979	858.705
Indestående på deponerings- og sikringskonti	35.587.148	57.771.818
Likvide beholdninger	80.832	71.241
Udlån og tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	44.011.092	65.021.570
Kreditinstitutter	850	55.807.775
Leverandørgæld	48.287.053	17.211.036
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.602.052	63.574.223
Anden gæld	6.103.169	1.634.004
Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris	60.993.124	138.227.038

Misligholdelse af låneaftaler:

Selskabet har hverken i regnskabsåret 2018/19 eller sammeligningsåret misligholdt låneaftaler.

Selskabets risikostyringspolitik:

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

Valutarisici:

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

Renterisici:

Selskabets rentebærende gæld er i al væsentlighed fastforrentet.

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

Kreditrisici:

I forbindelse med salg af selskabets udviklingsprojekter overgår ejendomsretten først til investor på betalingstidspunktet. Selskabets salg af projekter genereret således ikke egentlige kreditrisici. Hvert tilgodehavende vurderes individuelt og eventuelle nedskrivninger foretages.

Noter

Renterisici og revurderings- eller forfaldstidspunkter vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	> 5 år	I alt
Tilgodehavender fra salg mv (effektiv rente 0%)	7.808.133	0	0	7.808.133
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	534.979	0	0	534.979
Deponerings- og sikringskonti (effektiv rente 0%)	35.587.148	0	0	35.587.148
Likvide beholdninger (effektiv rente 0%)	80.832	0	0	80.832
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6%)	-6.602.052	0	0	-6.602.052
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-48.287.053	0	0	-48.287.053
Anden gæld (effektiv rente 0%)	-6.103.169	0	0	-6.103.169
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 3,875-4,00%)	-850	0	0	-850
I alt pr. 31. januar 2019	-16.982.032	0	0	-16.982.032

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt
Tilgodehavender fra salg mv (effektiv rente 0%)	6.319.806	0	0	6.319.806
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	858.705	0	0	858.705
Deponerings- og sikringskonti (effektiv rente 0%)	57.771.818	0	0	57.771.818
Likvide beholdninger (effektiv rente 0%)	71.241	0	0	71.241
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6%)	-63.574.223	0	0	-63.574.223
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-17.211.036	0	0	-17.211.036
Anden gæld (effektiv rente 0%)	-1.634.004	0	0	-1.634.004
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 3,875%)	-55.807.775	0	0	-55.807.775
I alt pr. 31. januar 2018	-73.205.468	0	0	-73.205.468

Med hensyn til rentefølsomhed ville en stigning i renteniveauet på 1 % p.a. i forhold til balancedagens renteniveau vedrørende selskabets variabelt forrentede bankindeståender og gæld til kreditinstitutter for et fuldt år medføre en positiv indvirkning på årets resultat og dermed egenkapital på DKK 0,3 mio. Et fald i renteniveauet på 1 % ville medføre en tilsvarende negativ indvirkning på årets resultat og egenkapital. For sammenligningsåret 2017/18 udgjorde rentefølsomheden ved en ændring i renteniveauet på 1% p.a. i niveauet DKK 0 mio. for et fuldt år.