

# Projektselskabet Køge Centrum P/S

Mølleå 1, 2. th.

9000 Aalborg

CVR-nr. 36497734

## Årsrapport for 2022/23

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31-07-2023

---

Vivi Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Projektselskabet Køge Centrum P/S**

### **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-02-2022 - 31-01-2023 for Projektselskabet Køge Centrum P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-01-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-02-2022 - 31-01-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 12-06-2023

#### **Direktion**

Vivi Sørensen  
Direktør

#### **Bestyrelse**

Robert Andersen  
Formand

Vivi Sørensen

Niels Christian Thorbjørn Olsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Projektselskabet Køge Centrum P/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Projektselskabet Køge Centrum P/S for regnskabsåret 01-02-2022 - 31-01-2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-01-2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-02-2022 - 31-01-2023 i overensstemmelse med 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med 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. Fejlinformationer 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 økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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 ledelsen om blandt andet 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.

### 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.

Aalborg, den 12-06-2023

**BDO**

**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 20222670

Peter Højen Storgaard  
Statsautoriseret revisor  
mne33767

## Projektselskabet Køge Centrum P/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Projektselskabet Køge Centrum P/S Mølleå 1, 2. th. 9000 Aalborg
CVR-nr.	36497734
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	01-02-2022 - 31-01-2023
<b>Bestyrelse</b>	Robert Andersen, Formand Vivi Sørensen Niels Christian Thorbjørn Olsen
<b>Direktion</b>	Vivi Sørensen, Direktør
<b>Aktionærforhold</b>	Selskabet er ejet af følgende: Agat Management A/S, Aalborg, CVR-nr. 12 14 15 99, 100% aktionær
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
CVR-nr.	20222670

## Ledelsesberetning

Projektselskabet Køge Centrum P/S aflægger hermed sin 8. 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](http://www.agat.dk)

Selskabet er en 100 % ejet dattervirksomhed af Agat Management 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 i tidligere regnskabsåret 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 og afleveret til en international investor.

Selskabet har herudover opført og solgt 28 boliger bestående af både ejerlejligheder og byhuse, i alt ca. 3.000 kvm.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for regnskabsåret 01.02.2022-31.01.2023 udgør DKK 1.266.681 mod DKK -11.765.411 året før. Årets resultat foreslås overført til næste år.

Pr. 31. januar 2023 udgør den samlede balance DKK 13.269.723 mod DKK 22.815.930 året før. Egenkapitalen udgør DKK -72.828.310 mod DKK -74.624.991 året før.

Selskabet er fortsat involveret i tvister og voldgiftssager m.v. i relation til projektet. Der er foretaget en vurdering heraf og på den baggrund foretaget reservation til imødegåelse heraf. Uanset at ledelsen mener at have vurderet alle betydende risici, er der risiko for, at der kan komme afvigelser.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt hele kapitalen. Moderselskabet, Agat Management A/S, har imidlertid tilkendegivet at ville stille likviditet til rådighed for det kommende års planlagte aktiviteter, og regnskabet er dermed aflagt ud fra princippet om fortsat drift. Kapitalen forventes helt eller delvist reetableret efter regnskabsårets udløb ved gældskonvertering eller kontante kapitalforhøjelser i takt med moderselskabets tilførsel af likviditet.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Projektselskabet Køge Centrum P/S for 2022/23 aflægges i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet præsenteres i DKK og aflægges på basis af historiske kostpriser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## 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 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.

### Eksterne direkte projektkomkostninger

Denne post indeholder de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning og omfatter bl.a. direkte projektkomkostninger, herunder renter i byggeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og finansielle omkostninger ved finansiel leasing m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Selskabet er som partnerselskab ikke selvstændigt skattepligtig, idet skattepligten påhviler aktionærerne.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver, som er leasede, indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente som diskonteringsfaktor.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når der som følge af begivenheder før eller på balancedagen opstår en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må trækkes på selskabets økonomiske ressourcer for at indfri forpligtelsen. Hensatte forpligtelser måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Nettoomsætning		796.742	5.109.054
Eksterne direkte projektomkostninger		2.864.979	-13.485.562
Andre eksterne omkostninger		-547.498	-1.057.026
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.114.223</b>	<b>-9.433.534</b>
Finansielle indtægter	1	35.369	38.141
Finansielle omkostninger	2	-1.882.911	-2.370.018
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.266.681</b>	<b>-11.765.411</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1.266.681</b>	<b>-11.765.411</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.266.681	-11.765.411
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.266.681</b>	<b>-11.765.411</b>

**Balance 31. januar 2023**

	Note	31. januar 2023 kr.	31. januar 2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		65.000	4.158.414
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	891.528
Andre tilgodehavender		425.749	3.117.866
Periodeafgrænsningsposter		730.448	637.358
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.221.197</b>	<b>8.805.166</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>62.126</b>	<b>24.364</b>
<b>Indestående på deponerings- og sikringskonti</b>		<b>11.986.400</b>	<b>13.986.400</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.269.723</b>	<b>22.815.930</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.269.723</b>	<b>22.815.930</b>

**Balance 31. januar 2023**

	Note	31. januar 2023 kr.	31. januar 2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		530.000	530.000
Overført resultat		-73.358.310	-74.624.991
<b>Egenkapital</b>		<b>-72.828.310</b>	<b>-74.094.991</b>
Andre hensatte forpligtelser	3	46.987.113	53.103.973
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>46.987.113</b>	<b>53.103.973</b>
Leasingforpligtelser	4	13.031.884	15.175.065
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.031.884</b>	<b>15.175.065</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.092.393	3.682.675
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.162.961	21.473.822
Anden gæld		0	79.806
Leasingforpligtelser	4	2.823.682	3.395.580
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>26.079.036</b>	<b>28.631.883</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>39.110.920</b>	<b>43.806.948</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.269.723</b>	<b>22.815.930</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	6		
Koncernregnskab	7		
Forudsætning for fortsat drift	8		

## Noter

### 1. Finansielle indtægter

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	35.369	38.141
	<b>35.369</b>	<b>38.141</b>

### 2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kreditinstitutter	101.745	202.428
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	1.091.985	1.767.609
Garantiprovision	8.680	19.143
Renteomkostninger, leasingforpligtelser	680.501	380.838
	<b>1.882.911</b>	<b>2.370.018</b>

### 3. Andre hensatte forpligtelser

	<b>31. januar 2023</b>	<b>31. januar 2022</b>
Hensatte forpligtelser	46.987.113	53.103.973
<b>Saldo ultimo</b>	<b>46.987.113</b>	<b>53.103.973</b>

Hensatte forpligtelser udgøres af afsat risiko vedrørende uafklarede kommercielle forhold og forventede tab på den indgåede p-lejekontrakt, jf. omtale i note 5.

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Leasingforpligtelser	13.031.884	2.823.682	563.228
	<b>13.031.884</b>	<b>2.823.682</b>	<b>563.228</b>

### 5. Usikkerhed ved indregning og måling

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 regnskabsafleggelsen. 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.

Selskabet er efter en tabt retssag forpligtet af en p-lejekontrakt frem til 2028. P-lejekontrakten er regnskabsmæssigt behandlet som et leasingaktiv. Aftaleforholdet forventes at medføre et løbende tab indtil udløb af kontrakten. Der er pr. 31. januar 2023 reserveret til dette forventede tab. Såfremt der sker ændringer i de anvendte forudsætninger, kan det estimerede tab på kontrakten være større end det indregnede.

For nærmere omtale af usikkerheder relateret til tvister, voldgiftssager og andre forhold henvises til note 6, Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.

### 6. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Følgende er stillet til sikkerhed for mellemværender med tredjemand:

## Noter

	31. januar 2023	31. januar 2022
Regnskabsm. værdi af indeståender på sikringskonti	11.986.400	13.986.400

Der udestår fortsat en afklaring af enkelte væsentlige kommercielle forhold. Ledelsen har hensat til imødegåelse af risikoen på disse forhold, men der er risiko for, at der kan komme afvigelser.

## 7. Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Agat Ejendomme A/S, Mølleå 1, 2. th., 9000 Aalborg.

## 8. Forudsætning for fortsat drift

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt hele kapitalen. Moderselskabet, Agat Management A/S, har imidlertid tilkendegivet at ville stille likviditet til rådighed for det kommende års planlagte aktiviteter, og regnskabet er dermed aflagt ud fra princippet om fortsat drift. Kapitalen forventes helt eller delvist reetableret efter regnskabsårets udløb ved gældskonvertering eller kontante kapitalforhøjelser i takt med moderselskabets tilførsel af likviditet.