

Projektselskabet Køge Centrum P/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 36497734

Årsrapport for 2019/20

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24-08-2020

Vivi Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Projektselskabet Køge Centrum P/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
CVR-nr.	36497734
Stiftelsesdato	20-01-2015
Regnskabsår	01-02-2019 - 31-01-2020
Bestyrelse	Robert Andersen, formand Vivi Sørensen Rune Bech Kjældgaard
Direktion	Vivi Sørensen
Hjemsted	Aalborg Kommune
Aktionærforhold	Agat Management 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 5. 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 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 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. 75 % af boligerne er solgt og afleveret til 3. mand. De resterende 7 er i regnskabsåret 2019/20 solgt samlet til Agat Ejendomme #1 P/S, som er en 100 % ejet dattervirksomhed af Agat Management A/S.

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 også i regnskabsåret 2019/20 indregnet yderligere tab vedrørende projektet. Tabet, som udgør DKK 51,4 mio., omfatter bl.a. fortsat ekstraomkostninger til genopretning af arbejder, der er fejlaftigt udført af den entreprenør, som gik konkurs i 2017 samt hensættelser til risiko for købesumsregulering over for køber af projektet.

Med baggrund i den ekstraordinære situation afledt af COVID-19, har ledelsen fundet behov for at hensætte yderligere DKK 40,0 mio. til risici, knyttet til Strædet, idet et element i salget af Strædet til investor er en genberegning af den tidligere afregnede købesum relateret til enkeltstående omsætningsbestemte lejekontrakter. Denne hensættelse indgår i det ovenfor omtalte tab.

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. 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 01-02-2019 - 31-01-2020 udgør DKK -53.105.998 mod DKK -58.872.420 året før. Årets resultat foreslås fremført til næste år.

Pr. 31. januar 2020 udgør den samlede balance DKK 46.030.510 mod DKK 69.270.692 året før. Egenkapitalen udgør DKK -40.405.940 mod DKK 7.710.058 året før.

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 reetableret efter regnskabsårets udløb ved konvertering af gæld til moderselskabet til kapital i takt med at mellemregningen giver mulighed herfor.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Coronakrisen kan have negative konsekvenser for selskabet ud over, hvad der allerede er indarbejdet i årsregnskabet for 2019/20.

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-02-2019 - 31-01-2020 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 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 17. august 2020

Direktion

Vivi Sørensen
Direktør

Bestyrelse

Robert Andersen
Formand

Vivi Sørensen

Rune Bech Kjældgaard

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 01-02-2019 - 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 betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de

Den uafhængige revisors erklæring

økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 17. august 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

GENERELT

Årsregnskabet for Projektselskabet Køge Centrum P/S 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. 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

Der er med virkning fra 1. februar 2019 implementeret en række nye ændrede standarder og fortolkningsbidrag, uden at dette har givet anledning til ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis i øvrigt er uændret i forhold til sidste år.

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. Ingen af disse forventes at få væsentlig indvirkning på årsregnskabet for de kommende år.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Renteindtægter og –omkostninger periodiseres med udgangspunkt i hovedstolen og den effektive rentesats. Den effektive rentesats er den diskonteringsrate, 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 skattepligtigt, 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 nettorealisationsværdi, 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 nettorealisationsværdien.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominal værdi, eller en lavere nettorealisationsværdi. 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.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Pengestrømsopgørelsen

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

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

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

Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering var i 2018/19 præsenteret som pengestrøm fra finansieringsaktivitet. Idet transaktionen imidlertid ikke er kontant, er sammenligningstallene rettet, således at beløbet for kapitalforhøjelse ved gældskonvertering istedet modregnes i ændringer i gæld hos tilknyttede virksomheder.

Likvide beholdninger omfatter frie likvider.

Resultatopgørelse

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Nettoomsætning	1	23.336.594	87.890.866
Projektomkostninger	2	-74.784.096	-141.687.863
Bruttoresultat		-51.447.502	-53.796.997
Personaleomkostninger	3	-316.584	-136.947
Andre eksterne omkostninger		-595.716	-831.051
Resultat af primær drift		-52.359.802	-54.764.995
Finansielle indtægter	4	418.535	0
Finansielle omkostninger	5	-1.164.731	-4.107.425
Resultat før skat		-53.105.998	-58.872.420
Årets resultat		-53.105.998	-58.872.420
Totalindkomstopgørelse			
Årets resultat		-53.105.998	-58.872.420
Årets totalindkomst		-53.105.998	-58.872.420

Projektselskabet Køge Centrum P/S

Balance

	Note	31. januar 2020 kr.	31. januar 2019 kr.
Aktiver			
Igangværende og færdige projekter		4.423.595	25.259.600
Igangværende og færdige projekter	6	4.423.595	25.259.600
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	7	6.753.717	7.808.133
Andre tilgodehavender		797.213	534.979
Tilgodehavender		7.550.930	8.343.112
Likvider og indestående på deponerings- og sikringskonti	8	34.055.985	35.667.980
Kortfristede aktiver i alt		46.030.510	69.270.692
Aktiver		46.030.510	69.270.692

Balance

	Note	31. januar 2020 kr.	31. januar 2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	9	520.000	510.000
Overført resultat		-40.925.940	7.200.058
Egenkapital		-40.405.940	7.710.058
Andre hensatte forpligtelser	10	52.500.000	567.510
Gæld til kreditinstitutter		0	850
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.185.019	48.287.053
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.285.164	6.602.052
Anden gæld		466.267	6.103.169
Kortfristede gældsforpligtelser		86.436.450	61.560.634
Gældsforpligtelser		86.436.450	61.560.634
Passiver		46.030.510	69.270.692
Nærtstående parter	11		
Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	12		
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	13		
Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	14		
Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser	15		
Finansielle risici og finansielle instrumenter	16		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. januar 2020

Beløb i DKK

	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital 31. januar 2018	500.000	15.252.262	15.752.262
Effekt af implementering af IFRS 15	0	830.216	830.216
Tilpasset egenkapital pr. 31. januar 2018	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	10.000	-8.882.420	-8.872.420
Egenkapital pr. 31. januar 2019	510.000	7.200.058	7.710.058
Kapitalforhøjelse	10.000	4.990.000	5.000.000
Omkostninger ved kapitalforhøjelse	0	-10.000	-10.000
Årets resultat	0	-53.105.998	-53.105.998
Årets totalindkomst	10.000	-48.125.998	-48.115.998
Egenkapital pr. 31. januar 2020	520.000	-40.925.940	-40.405.940

Udbytte

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

Pengestrømsopgørelse

Beløb i DKK

	2019/20	2018/19
Resultat af primær drift	-52.359.802	-54.764.995
Hensatte forpligtelser	51.932.490	-4.942.922
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	20.836.005	68.538.778
Ændringer i tilgodehavender	792.182	335.399
Ændringer i gæld hos tilknyttede virksomheder	-316.888	-6.972.171
Ændringer i deponerings- og sikringskonti	2.110.000	22.184.670
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-21.738.936	35.545.182
Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat	1.255.051	59.923.941
Finansielle indtægter	418.535	0
Finansielle omkostninger	-1.164.731	-4.107.425
Pengestrøm fra driftsaktivitet	508.855	55.816.516
Omkostninger ved kapitalforhøjelse	-10.000	0
Nedbringelse af kortfristet finansiering	-850	-55.806.925
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-10.850	-55.806.925
Årets pengestrøm	498.005	9.591
Likvider, primo	80.832	71.241
Likvider, ultimo	578.837	80.832

Noter

1. Nettoomsætning

	2019/20	2018/19
Salg af projekter og ejendomme	22.540.000	86.743.386
Lejeindtægter	796.594	1.147.480
Nettoomsætning i alt	23.336.594	87.890.866

2. Projektomkostninger

Projektomkostninger	74.784.096	141.687.863
Projektomkostninger i alt	74.784.096	141.687.863

3. Personaleomkostninger

Gager	315.523	465.776
Bidragsbaserede pensionsordninger	575	6.337
Sociale bidrag	298	2.306
Øvrige personaleomkostninger	188	16.269
Personaleomkostninger, overført til projekter	0	-353.741
Personaleomkostninger i alt	316.584	136.947

Gennemsnitligt antal beskæftigede 1 1

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

4. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	418.535	0
Finansielle indtægter på udlån og tilgodehavender	418.535	0
Finansielle indtægter i alt	418.535	0

Ovennævnte finansielle indtægter er alle fra finansielle aktiver, der ikke måles til dagsværdi gennem resultatet.

5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger kreditinstitutter	409.834	695.814
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	698.238	3.672.294
Garantiprovision	54.093	206.652
Renteomkostninger m.m. indregnet i kostpris på projektet	0	-487.842
Øvrige finansieringsomkostninger	2.566	20.507
Finansielle omkostninger i alt	1.164.731	4.107.425

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 % (2018/19: 3,8-6,0 %).

Noter

6. Igangværende og færdige projekter

	31. januar 2020	31. januar 2019
Igangværende og færdige projekter excl. renter m.v.	4.423.595	23.778.437
Aktiverede låneomkostninger	0	1.481.163
Igangværende og færdige projekter i alt	4.423.595	25.259.600

7. Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser

Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	6.753.717	7.808.133
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser i alt	6.753.717	7.808.133

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 6,5 mio. overforfaldne, hvoraf der er nedskrevet 0,8 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	578.837	80.832
Deponeringskonti og øvrige konti uden fuld dispositionsret	33.477.148	35.587.148
Likvider, deponeringskonti og sikringskonti i alt	34.055.985	35.667.980

9. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 520 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	510.000	500.000
Årets tilgang	10.000	10.000
Saldo ultimo	520.000	510.000

10. Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser pr. 1. februar	567.510	5.510.432
Anvendt i året	-567.510	-4.942.922
Hensat for året	52.500.000	0
Hensatte forpligtelser pr. 31. januar	52.500.000	567.510

Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:

0 - 1 år	52.500.000	567.510
Hensatte forpligtelser pr. 31. januar	52.500.000	567.510

Hensatte forpligtelser vedrører risiko for genberegning af en tidligere afregnet købesum relateret til enkeltstående omsætningsbestemte kontrakter i Strædet, Køge.

Noter

11. Nærtstående parter

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

Agat Ejendomme A/S (ultimativt moderselskab)
Agat Management A/S (moderselskab)
Komplementarselskabet Agat Ejendomme ApS (komplementar)

Bestyrelse og direktion:

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

Transaktioner med nærtstående parter:	2019/20	2018/19
Administrationsomkostninger og styringshonorarer	1.296.242	4.237.347
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	27.898	11.453
Projektomkostninger, entreprise	2.930.504	37.751.190
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	418.535	0
Renteomkostninger til moderselskab	670.340	3.660.841
Gæld til moderselskab (saldo)	953.959	6.299.349
Afståelse af lejligheder (Agat Ejendomme #1 P/S)	19.680.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder (saldo)	331.205	302.703

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

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 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.

Resultatet for 2019/20 er negativt påvirket af yderligere reservationer til risici knyttet til Strædet, Køge som følge af coronakrisen, der startede i januar 2020.

Det er ledelsens vurdering, at coronakrisen vil påvirke erhvervslivet i al almindelighed negativt og i særdeleshed detailhandlen negativt. Det er ligeledes ledelsens vurdering, at den kortvarige effekt vil være markant, og at der også må forventes en længerevarende effekt. Et risikoelement i salget af Strædet til investor er en genberegning af den tidligere afregnede købesum relateret til enkeltstående omsætningsbestemte lejekontrakter. Den risiko er vurderet at være blevet større med de generelle omsætningsfald, som udvalgswarebutikkerne har oplevet affødt af COVID-19. Der er reserveret DKK 52,5 mio. til imødegåelse heraf.

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 7.550.930.

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 2020 DKK 4.423.595.

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.

13. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

Coronakrisen kan have negative konsekvenser for selskabet ud over, hvad der allerede er indarbejdet i årsregnskabet for 2019/20.

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

14. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 17. august 2020 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 24. august 2020.

Noter

15. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser:

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

	31. januar 2020	31. januar 2019
Regnskabsmæssig værdi af projektbeholdning	0	25.259.600
Regnskabsmæssig værdi af tilgodehav. og indest. på sikringskonti	33.477.148	35.587.148

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.

16. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Kategorier af finansielle instrumenter

	31. januar 2020	31. januar 2019
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	6.753.717	7.808.133
Andre tilgodehavender	797.213	534.979
Indestående på deponerings- og sikringskonti	33.477.148	35.587.148
Likvide beholdninger	578.837	80.832
Udlån og tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	41.606.915	44.011.092
Kreditinstitutter	0	850
Leverandørgæld	32.185.019	48.287.053
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.285.164	6.602.052
Anden gæld	466.267	6.103.169
Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris	33.936.450	60.993.124

Misligholdelse af låneaftaler:

Selskabet har hverken i regnskabsåret 2019/20 eller sammelningsåret 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 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

Noter

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.

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%)	6.753.717	0	0	6.753.717
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	797.213	0	0	797.213
Deponerings- og sikringskonti (effektiv rente 0,6%)	33.477.148	0	0	33.477.148
Likvide beholdninger (effektiv rente 0%)	578.837	0	0	578.837
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6-10%)	-1.285.164	0	0	-1.285.164
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-32.185.019	0	0	-32.185.019
Anden gæld (effektiv rente 0%)	-466.267	0	0	-466.267
I alt pr. 31. januar 2020	7.670.465	0	0	7.670.465

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

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 2018/19 udgjorde rentefølsomheden ved en ændring i renteniveauet på 1% p.a. i niveauet DKK 0,3 mio. for et fuldt år.