

Projektselskabet Køge Centrum P/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 36497734

Årsrapport for 2020/21

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 07-07-2021

Vivi Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-02-2020 - 31-01-2021 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. 31-01-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-02-2020 - 31-01-2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 07-07-2021

Direktion

Vivi Sørensen
Direktør

Bestyrelse

Robert Andersen
Formand

Vivi Sørensen

Rune Bech Kjældgaard

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 01-02-2020 - 31-01-2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-01-2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-02-2020 - 31-01-2021 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 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.

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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

København, den 07-07-2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen

Statsautoriseret revisor

mne27762

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Projektselskabet Køge Centrum P/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
CVR-nr.	36497734
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	01-02-2020 - 31-01-2021
Bestyrelse	Robert Andersen, formand Vivi Sørensen Rune Bech Kjældgaard
Direktion	Vivi Sørensen, Direktør
Aktionærforhold	Selskabet er ejet af følgende: 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 6. 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 regnskabsstandarde (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.

Selskabet har valgt at ændre regnskabspraksis fra IFRS til årsregnskabsloven. Ændringen har ikke medført ændring i hverken resultat, balance eller egenkapital.

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 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 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 01.02.2020-31.01.2021 udgør DKK -56.923.641 mod DKK -53.105.998 året før. Årets resultat foreslås fremført til næste år.

Pr. 31. januar 2021 udgør den samlede balance DKK 37.329.877 mod DKK 46.030.510 året før. Egenkapitalen udgør DKK -97.329.581 mod DKK -40.405.940 året før.

Selskabet har i regnskabsperioden tabt en sag anlagt mod Udviklingsselskabet Køge Kyst P/S, ejet af Realdania og Køge Kommune, med krav om erstatning for det tab, som selskabet har lidt som følge af, at der ikke i Køge Kommune blev indført betalingsparkering som forudsat i aftalegrundlaget mellem Køge Kyst P/S og selskabet vedrørende købet af arealerne til brug for projektet.

Forholdet var centralt for selskabet, da det gav mulighed for økonomisk at kunne etablere de nødvendige p-faciliteter i tilknytning til det nye handelsstrøg "Strædet" i Køge. Med baggrund i den forventede indførelse af betalingsparkering i hele Køge bymidte indgik selskabet en lejekontrakt med en betydende parkeringsoperatør, og p-anlæg med tilhørende lejekontrakt blev solgt til finske Citycon OY. Parkeringsoperatøren ville dog ikke tiltræde lejekontrakten, da betalingsparkeringen ikke blev indført som forudsat, og konsekvensen er blevet, at selskabet må betale den leje, som parkeringsoperatøren var tiltænkt, og samtidig bære de økonomiske konsekvenser af, at der ikke kan opnås de forventede parkeringsindtægter i lejekontraktens løbetid frem til 2028. Selskabet har tabt retssagen i første instans. Sagen er anket til landsretten. Uanset at sagen er anket, har ledelsen besluttet at udgiftsføre og reservere et beløb svarende til, at selskabet ikke får medhold, og resultatet i 2020/21 er således påvirket negativt med DKK 28,4 mio. vedrørende dette forhold.

Herudover har Køge Kommune og selskabet i et fælles konsortium efter regnskabsårets udløb tabt en voldgiftssag anlagt af GVL Entreprise. Sagen vedrører opførelsen af en andel af Strædet i Køge med tilhørende rehabiliteringscenter, daghjem og aflastningsboliger i byggeperioden 2015-17. Det samlede beløb, som konsortiet skulle betale udgjorde DKK 65 mio. inkl. moms, procesrenter og sagsomkostninger. Køge Kommune og selskabet hæfter solidarisk for opfyldelsen af kendelsen, og foreløbigt har parterne afregnet 50% hver. Der er endnu ikke enighed om den endelige fælles indbyrdes fordeling i konsortiet, og dette skal forhandles mellem parterne. Såfremt der ikke kan opnås enighed om fordelingen, afgøres dette ved en ny voldgift.

Ledelsesberetning

Selskabet har tidligere reserveret et beløb til udfaldet af denne voldgift, men det samlede beløb, som konsortiet skulle betale, var større end forventet, og som en konsekvens af den modtagne voldgiftsafgørelse efter regnskabsårets udløb er der i resultatet udgiftsført yderligere DKK 16,5 mio. vedrørende dette forhold.

Selskabet er fortsat 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.

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

Coronakrisen kan have negative konsekvenser for selskabet ud over, hvad der allerede er indarbejdet i årsregnskabet for 2020/21.

Den efter regnskabsårets udløb tabte voldgiftssag anlagt af GVL Entreprise, jf. omtale ovenfor, kan have yderligere konsekvenser for selskabet, idet der endnu ikke er enighed om den endelige fælles indbyrdes fordeling i konsortiet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Projektselskabet Køge Centrum P/S for 2020/21 aflægges i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:
Indirekte produktionsomkostninger (IPO) indregnes ved opgørelsen af igangværende og færdige projekter.

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

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år, idet selskabet har valgt at aflægge årsregnskabet efter årsregnskabsloven mod tidligere praksis efter International Financial Reporting Standards (IFRS). Sammenligningstallene er tilpasset i overensstemmelse hermed. Ændringen har ingen effekt på hverken resultat, balancesum eller egenkapital.

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 projektomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

Personaleomkostninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle forpligtelser.

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, 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

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

Anvendt regnskabspraksis

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Nettoomsætning		727.942	23.336.594
Eksterne direkte projektkomkostninger		-51.200.404	-74.784.096
Andre eksterne omkostninger		-554.415	-595.716
Bruttofortjeneste		-51.026.877	-52.043.218
Personaleomkostninger	1	-90.124	-316.584
Driftsresultat		-51.117.001	-52.359.802
Finansielle indtægter	2	0	418.535
Finansielle omkostninger	3	-5.806.640	-1.164.731
Resultat før skat		-56.923.641	-53.105.998
Årets resultat		-56.923.641	-53.105.998
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-56.923.641	-53.105.998
Resultatdisponering		-56.923.641	-53.105.998

Balance 31. januar 2021

	Note	31. januar 2021 kr.	31. januar 2020 kr.
Aktiver			
Igangværende og færdige projekter		4.530.120	4.423.595
Igangværende og færdige projekter		4.530.120	4.423.595
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		75.771	6.753.717
Andre tilgodehavender		2.699.596	797.213
Tilgodehavender		2.775.367	7.550.930
Likvide beholdninger		37.242	578.837
Indestående på deponerings- og sikringskonti		29.987.148	33.477.148
Omsætningsaktiver		37.329.877	46.030.510
Aktiver		37.329.877	46.030.510

Balance 31. januar 2021

	Note	31. januar 2021 kr.	31. januar 2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		520.000	520.000
Overført resultat		-97.849.581	-40.925.940
Egenkapital		-97.329.581	-40.405.940
Andre hensatte forpligtelser	4	71.500.000	52.500.000
Hensatte forpligtelser		71.500.000	52.500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.988.885	32.185.019
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.141.349	1.285.164
Anden gæld		29.224	466.267
Kortfristede gældsforpligtelser		63.159.458	33.936.450
Gældsforpligtelser		63.159.458	33.936.450
Passiver		37.329.877	46.030.510
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	6		
Ejerskab	7		

Noter

1. Personaleomkostninger

	2020/21	2019/20
Gager	91.575	300.094
Pensioner	0	575
Andre omkostninger til social sikring	104	298
Andre personaleomkostninger	-1.555	15.617
	90.124	316.584
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	1

2. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	418.535
	0	418.535

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger kreditinstitutter	215.346	409.834
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	435.293	698.238
Garantiprovision	37.915	54.093
Procesrenter tabt retssag	5.115.561	0
Øvrige finansieringsomkostninger	2.525	2.566
	5.806.640	1.164.731

4. Andre hensatte forpligtelser

	31. januar 2021	31. januar 2020
Hensatte forpligtelser	71.500.000	52.500.000
Saldo ultimo	71.500.000	52.500.000

Hensatte forpligtelser udgøres af afsat risiko vedrørende uafklarede kommercielle forpligtelser og reservationer til tab vedrørende en parkeringssag i Strædet, Køge, jf. omtale i note 5.

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 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 2020/21 er negativt påvirket af yderligere reservationer til risici knyttet til Strædet, Køge på DKK 38,6 mio. I disse reservationer indgår en reservation på DKK 28,4 mio. vedrørende en retssag, som selskabet har tabt i første instans. Sagen er anket til landsretten, men ledelsen har valgt at udgiftsføre det estimerede tab svarende til, at der heller ikke opnås medhold i anden instans. Retssagen vedrører en sag, som selskabet har anlagt mod Køge Kyst P/S med krav om erstatning for det tab, som selskabet har lidt som følge af, at der ikke i Køge Kommune blev indført betalingsparkering som forudsat i aftalegrundlaget mellem Køge Kyst P/S og selskabet i relation til selskabets køb af arealerne til brug for projektet. Med baggrund i den forventede indførelse af betalingsparkering i hele Køge bymidte indgik selskabet en lejekontrakt med en betydende p-operatør, og p-anlæg med tilhørende lejekontrakt blev solgt til køber af projektet. P-operatøren ville dog ikke tiltræde lejekontrakten, da betalingsparkering ikke blev indført som

Noter

forudsat, og konsekvensen er blevet, at selskabet må betale den leje, som p-operatøren var tiltænkt, og samtidig bære de økonomiske konsekvenser af, at der ikke kan opnås de forventede parkeringsindtægter i lejekontraktens løbetid frem til 2028.

Herudover har selskabet og Køge Kommune, i et fælles konsortium, efter regnskabsårets udløb tabt en voldgiftssag anlagt af GVL Entreprise. Sagen vedrører opførelsen af en andel af Strædet i Køge med tilhørende rehabiliteringscenter, daghjem og aflastningsboliger i byggeperioden 2015-17. Det samlede beløb, som konsortiet skulle betale, udgjorde DKK 65 mio. inkl. moms, procesrenter og sagsomkostninger. Køge Kommune og selskabet hæfter solidarisk for opfyldelsen af kendelsen, og foreløbigt har parterne afregnet 50 % hver. Selskabet har tidligere reserveret et beløb til udfaldet af denne voldgift, men det samlede beløb, som konsortiet skulle betale, var større end forventet, og som en konsekvens af den modtagne voldgiftsafgørelse efter regnskabsårets udløb er der i resultatet udgiftsført yderligere DKK 16,5 mio. vedrørende dette forhold. Der er endnu ikke enighed om den endelige indbyrdes fordeling i konsortiet, og dette skal forhandles mellem parterne. Såfremt der ikke kan opnås enighed om fordelingen, afgøres dette ved en ny voldgift.

Afgørelsens betydning for selskabet afhænger af den endelige indbyrdes fordeling i konsortiet og vil kunne påvirke driftsresultatet og likviditeten i større eller mindre grad.

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

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 2021 DKK 2.775.367.

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 2021 DKK 4.530.120.

6. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

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

	31. januar 2021	31. januar 2020
Regnskabsm. værdi af tilgodehavender og indestående på sikringskonti	29.987.148	33.477.148

I relation til Strædet, Køge, 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, og afvigelserne kan være væsentlige.

7. Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Agat Ejendomme A/S, Vestre Havnepromenade 7, 9000 Aalborg.